

# LEICK RAYNALDY & ASSOCIES

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS

REÇU LE

15 MAI 2023

SELARL HERBAUT - PECOU



**Didier LEICK**  
Ancien Membre du Conseil National  
des Barreaux  
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre  
Ancien Secrétaire de la Conférence  
CS en Droit Pénal

**Jacques RAYNALDY**  
CS en Droit Immobilier  
DEA de Droit Social

**Sébastien DENEUX**

**Alexane RAYNALDY**

*Avocats Associés*

**Caroline LACASSAGNE**  
Master 2 de Droit des Affaires  
Spécialité Juriste Européen

**Rose SKENADJE**  
Master 2 de Droit Pénal

**Lorris RAYNALDY**

*Avocats*

**SELARL HERBAUT - PECOU**  
**Maître Alexandre HERBAUT**  
Mandataire Judiciaire  
125, Terrasse de l'Université  
CS 40152  
92741 NANTERRE CEDEX

Paris, le 11 mai 2023

## LETTRE RECOMMANDEE AR

**AFFAIRE : SCI SARAVEST / GJ O'CLOCK**  
**SD/VG/ 20230125**

**V/REF. : Jugement 06/04/2023 - TCommerce Nanterre RJ O'CLOCK**  
**SARL**

Cher Maître,

Je vous écris en qualité de Conseil de la société SARAVEST, propriétaire bailleresse de locaux situés 9, place des Champs Philippe 92250 LA GARENNE-COLOMBES, et donnés à bail à la société GJ O'CLOCK (RCS Nanterre 877 990 697).

Par jugement du Tribunal de Commerce de NANTERRE en date du 6 avril 2023, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte à l'encontre de cette société.

Aussi, conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que ce jugement a été publié au BODACC les 15 et 16 avril 2023, je vous adresse la déclaration de créances de la société bailleresse, sans préjudice d'une compensation ultérieure avec le dépôt de garantie, et les pièces justificatives de ladite créance.

En raison de son contenu, la présente vous est adressée en la forme RAR.

Je reste à votre disposition.

Je vous prie de croire, Cher Maître, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Sébastien DENEUX**  
**Avocat à la Cour**

PJ Déclaration de créances



## ORIGINE DE LA CREANCE

### Sûreté : Bail Commercial

La société SARAVEST est propriétaire de locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé 9 place des Champs Philippe 92250 LA GARENNE COLOMBES.

Selon acte sous seing privé en date du 11 mars 2014 à effet du 3 juin 2014, elle a consenti sur ce bien à la société SST, aux droits de qui s'est trouvée la société GJ O'CLOCK consécutivement à l'acquisition du fonds de commerce de la société SST, un bail commercial moyennant un loyer global de 27 860 €.

### Pièces n°1 et 2 : Bail et acquisition du fonds de commerce

Suivant jugement du Tribunal de Commerce de NANTERRE du 6 avril 2023, le Tribunal a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société GJ O'CLOCK.

La société SARAVEST entend déclarer les loyers et charges impayés à la date d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire.

La dette est de **15 610,19 € (vingt-neuf mille cent trente-six euros et cinquante-sept cts)** telle que ressortant du décompte incluant l'échéance du 2eme trimestre 2023, payable d'avance :

- Solde Taxe Foncière : ..... 2 287,20 €
- Solde Loyers et charges 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : ..... 2 696,60 €
  - o Loyer ..... 7 517,08 €
  - o Loyer Parking ..... 631,76 €
  - o Provision pour charges ..... 600,00 €
  - o TVA ..... 1 629,77 €
  - o A déduire : ..... - 7 682,01 €
- Solde Loyers et charges 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 : ..... 10 626,39 €
  - o Loyer ..... 7 517,08 €
  - o Loyer Parking ..... 631,76 €
  - o Provision pour charges ..... 660,00 €
  - o Assurances & honos 2021 ..... 1 047,27 €
  - o TVA ..... 1 839,22 €
  - o A déduire : ..... - 1 068,94 €

### Pièces n°3 et 4 décompte + derniers avis d'échéance

**SANS PREJUDICE DE LA COMPENSATION DE CETTE CREANCE AVEC LE DEPOT DE GARANTIE, CREANCE CONNEXE**

Fait à PARIS, 11 mai 2023

**DÉCLARATION DE CRÉANCE**  
L 631-1 et suivants du Code de commerce  
R 631-27 du Code de commerce

**De :**

**La société SARAVEST**  
SCI au capital de 300,00 €,  
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 793 764 937,  
Dont le siège social est 42, avenue des Tilleuls 75016 PARIS,  
Agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat  
**Maître Sébastien DENEUX**  
SCP LEICK RAYNALDY & ASSOCIES  
Avocats Associés au Barreau de Paris  
12 rue des Pyramides 75001 PARIS  
Tél : 01.43.25.42.42 - Fax : 01.43.29.95.34 - Toque P 164

**Mandataire Judiciaire :**

**Maître Alexandre HERBAUT**  
**SELARL HERBAUT-PECOU**  
125 Terrasse de l'Université CS 40152 92741 NANTERRE CEDEX  
Désigné en cette qualité par un jugement du Tribunal de Commerce de PARIS du 6 Avril 2023  
Publié au BODACC les 15 et 16 avril 2023

**Au passif de :**

**La société GJ O'CLOCK**  
SARL au capital de 10.000 €  
Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°877 990 697  
Dont le siège social est 9 Place des Champs Philippe 92 250 LA GARENNE COLOMBES  
Prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

**BORDEREAU ET PIECES ANNEXES A LA PRESENTE DECLARATION DE  
CREANCE**

- 1- Bail
- 2- Cession du fonds de commerce
- 3- Décompte
- 4- Avis d'échéance 4 T 2022//1 T 2023 et 2T 2023

**S.C.P. LEICK RAYNALDY & ASSOCIES**  
Avocats à la Cour  
12 rue des Pyramides 75001 PARIS  
Tél. : 01 43 25 42 42 - Fax : 01 43 29 95 34  
Toque P 164

FOR THE UNIVERSITY OF TORONTO  
Library & Archives  
130 St. George Street, Toronto, Ontario  
M5S 1A5 - Tel: 978-2810 - Fax: 978-2810  
Library & Archives

SCI Charled

La Garenne-Colombes  
9 Place des Champs Philippe  
92250

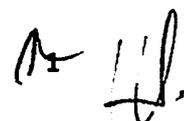
Dossier locatif

**BAIL COMMERCIAL**

**RESTAURANT-TRAITEUR- EPICERIE FINE**  
**Plats et repas sur place et à emporter et toutes activités connexes,**  
**dont enseignement de la cuisine**

SCI Charled  
37 rue de Naples  
75008 – Paris

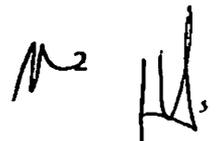
Mars 2014 – Version 3



## SOMMAIRE

Pages

<b>COMPARUTION</b>	<b>3</b>
<b>PREMIERE PARTIE :</b>	<b>4</b>
<b>A-DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL</b>	<b>4</b>
<b>B-STIPULATIONS PARTICULIERES</b>	<b>5</b>
<b>1-Désignation des locaux donnés à bail</b>	<b>5</b>
<b>2-Durée du Bail</b>	<b>6</b>
<b>3-Destination des lieux loués</b>	<b>6</b>
<b>4-Loyer et accessoires- Droit d'entrée</b>	<b>7</b>
<b>5-methode de détermination des surfaces et CDAC</b>	<b>8</b>
<b>6-Autres conditions particulières</b>	<b>8</b>
<b>7-Récapitulatif des documents annexes</b>	<b>10</b>
<b>SECONDE PARTIE</b>	<b>11</b>
<b>CONDITIONS GENERALES</b>	<b>11</b>
<b>1-Bail</b>	<b>11</b>
<b>2-Désignation du local donné à bail</b>	<b>11</b>
<b>3-Durée du bail</b>	<b>11</b>
<b>4-Destination des lieux</b>	<b>12</b>
<b>5-Loyer</b>	<b>13</b>
<b>6-Dépôt de garantie</b>	<b>16</b>
<b>7-Livraison des locaux-Travaux d'aménagement</b>	<b>18</b>
<b>8-Conditions d'exploitation-Obligations du Preneur</b>	<b>21</b>
<b>9 -Charges</b>	<b>28</b>
<b>10-Exploitation-Location-gérance-sous-location-cession</b>	<b>32</b>
<b>11-Assurances</b>	<b>35</b>
<b>12-Responsabilité et recours</b>	<b>38</b>
<b>13-Destruction totale ou partielle des locaux</b>	<b>39</b>
<b>14-Visite des locaux loués</b>	<b>40</b>
<b>15-Restitution du local</b>	<b>40</b>
<b>16-Clause résolutoire-sanction-compétence</b>	<b>41</b>
<b>17-Déclaration</b>	<b>42</b>
<b>18-Modifications-Tolérance-Indivisibilité</b>	<b>45</b>
<b>19-Renouvellement du bail</b>	<b>46</b>
<b>20-Enregistrement</b>	<b>47</b>
<b>21-Election de domicile-Compétence</b>	<b>47</b>



## COMPARUTION

Entre les soussignées,

La société **SCI CHARLED**

Société Civile Immobilière au Capital de 500 Euros

Dont le siège social est situé au 37 rue de Naples -75008 Paris,

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le Numéro  
RCS Paris 529 390 270

Représentée par Monsieur Jérôme Corbière en qualité de gérant

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **LE BAILLEUR** »

D'une part

ET

Et la société **SST**

SARL au Capital de 10 000 euros

Dont le siège social est situé au 64 avenue Foch – 92250 La Garenne Colombes

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le Numéro

RCS Nanterre 537 594 897

représentée par Madame Sylvie HATTAIS en qualité de gérante

Ayant tous pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **LE PRENEUR** »

D'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur donne par les présentes à bail commercial conformément aux dispositions du Décret L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifiées que le Preneur s'engage à respecter, les locaux ci-après désignés et dont il est propriétaire, aux conditions particulières et générales ci-après convenues, étant précisé qu'elles forment avec leurs annexes respectives un tout indissociable et sont visées et revêtues de la signature des parties contractantes 'ci-après le « Bail »).

Le Preneur déclare avoir lui-même apprécié sous sa propre responsabilité tant le potentiel commercial du lot S10L1 (ci-après défini) que celui des locaux du présent Bail, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard.

Le Preneur reconnaît que le programme général du Centre Commercial et son environnement n'ont pas un caractère contractuel et que le Bailleur aura exécuté son obligation de délivrance sur la seule condition d'avoir mis à la disposition du Preneur le Local dans les conditions prévues par les présentes.

Il est reconnu que chaque local commercial sera indépendant pour sa gestion et son exploitation.

## **PREMIERE PARTIE :**

### **DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL ET STIPULATIONS PARTICULIERES**

#### **A- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL**

Par convention, le Bailleur s'est directement ou indirectement trouvé engagé dans le programme ci-après décrit, et de façon suivante :

1-La SEM 92 a procédé par appel d'offre à une consultation en vue de sélectionner un opérateur ayant pour mission d'assurer la commercialisation et la gestion des locaux commerciaux à acquérir dans la ZAC des Champs Philippe à La Garenne-Colombes sur l'ilot S10L1 tel que ce lot figurent représenté sur le plan joint en annexe .

2. Le programme d'ensemble prévoit la réalisation :

- 105 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 103 000 m<sup>2</sup> de logements
- 9 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités
- 15 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics

3. La construction du lot S10L1 où se trouve le local a été confié à la société Bouygues Immobilier, le Bailleur achetant dans le lot S10L1 et en VEFA le local, coque nue (brut de béton) façade et vitrines fournies selon les plans ci-joint à la charge du Promoteur Bouygues Immobilier, la demande de Permis de construire ayant été déposé le 31 janvier 2011 en la Mairie de La Garenne-Colombes (92). Les locaux loués en vertu du présent Bail constitueront avec divers locaux commerciaux acquis par le Bailleur un lot volume unique.

4. Le Bailleur a été sélectionné par la Sem 92, dans le cadre de cet appel d'offre pour acquérir le lot volume assiette des locaux loués y édifiés et afin d'assurer la mission de commercialisation et de gestion (cf annexe).

Le Permis de construire de l'immeuble a été délivré par Monsieur le Maire de La Garenne-Colombes, sous le N° PC 09203511 E0003 aux termes d'un arrêté en date du 3 Août 2011.

Il résulte d'une attestation de la Mairie de la Garenne-Colombes en date du 29 février 2012 que le dit arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif ni d'aucun déferé préfectoral autre que le recours gracieux déposé par Monsieur Sina Chan et Madame Sylvie Savi en date du 27 septembre 2011, duquel ils se sont désistés en date du 10 février 2012. Le Permis de construire est ainsi devenu définitif.

Un Permis modificatif a ensuite été déposé le 18 janvier 2012 par la société Bouygues Immobilier et délivré par Monsieur le Maire de la Garenne-Colombes sous le numéro PC 092 035 11 E003-1, aux termes d'un arrêté en date du 12 avril 2012.

Il résulte d'une attestation de la Mairie de la Garenne-Colombes en date du 10 octobre 2012 que ledit arrêt de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif ni d'aucun déferé préfectoral, lui donnant un caractère définitif.

L'achat en Vefa par Charled à Bouygues Immobilier a été réalisé le 18 décembre 2012 en l'étude de Maître Wuhrmann, à Rueil-Malmaison.

5. Le Preneur, pour sa part a décidé de prendre à bail commercial les locaux qui lui sont proposés dans les conditions ci-après stipulées.

#### **B-STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL**

L'ensemble de ces stipulations complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans les conditions générales du bail, pour chaque article référencé ci-après.

Les parties sont convenues :

- qu'en cas de contradiction entre les conditions particulières et les conditions générales, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales ;
- que les clauses des conditions générales auxquelles il est dérogé dans les conditions particulières sont réputées non écrites à l'égard du Preneur, ce que le Bailleur accepte expressément.

#### **1-Désignation des locaux donnés à bail**

Les locaux donnés à bail comprendront, après achèvement conformément aux stipulations du bail et de ses annexes :

- le local est situé dans la Z.A.C des Champs Philippe, 9 place des champs Philippe à La Garenne-Colombes et rue des Murgers, figuré sur le plan annexé aux présentes.

- pour une surface totale de **111m<sup>2</sup>40 SHON** auxquels s'ajoute un local poubelle indépendant de **8m<sup>2</sup>60 SHON** adjacent au local principal plus une terrasse à jouissance privative par rapport à la copropriété de l'immeuble, ainsi que deux places de parkings situées au sous-sol de l'ensemble immobilier N°44 et 45 selon le plan annexé au présent bail (le numéro de ces places pouvant être modifié sans indemnité en cas de besoin justifié par le Bailleur), ces derniers faisant par ailleurs partie de la copropriété de l'immeuble.

Il est précisé que le local donné à bail fait partie d'un ensemble Volume 3 de l'ensemble immobilier qui comprend :

- des locaux commerciaux concomitants donnant sur la Place publique des Champs Philippe à aménager et la rue Pierre Sémard ;
- un local « poubelle » donnant sur l'aire de livraison;
- un local poubelle donnant sous le porche ;
- une terrasse privative donnant rue Pierre Sémard.

L'ensemble résidentiel immobilier réalisé sur le lot S10L1 par Bouygues Immobilier est constitué d'un état descriptif de division volumétrique lequel sera géré par une AFUL désignée « AFUL SYNOPSIS ».

Il est entendu que les locaux sont livrés « brut de béton », sans aménagement intérieur ni extérieur à l'exception des façades et vitrines fournies, conduits, fluides en attente conformément au descriptif du cahier des Charges Techniques défini dans l'appel d'offre.

Ainsi que le tout s'étend, se poursuit et se comporte, sans plus ample désignation, le Preneur déclarant les accepter tels quels, prêts à aménager.

L'ensemble des locaux (en ce compris leurs surfaces SHON et surfaces de vente) loués par le Preneur sera défini dans le présent Bail sous le terme les « Locaux Loués ».

## **2-Durée du bail**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années qui commenceront à courir à compter de la date de livraison des locaux loués telle que celle-ci est prévue à l'article 7 (Livraison des Locaux – Travaux d'Aménagement) des conditions générales, laquelle date sera tenue pour la date de prise d'effet du Bail.

## **3-Destination des lieux loués**

### **3-1 Destination contractuelle**

Les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale ci-après définie, à l'exclusion de toute autre :

Activité principale :

**RESTAURANT-TRAITEUR -EPICERIE FINE**  
**Plats et repas sur place et à emporter, réception,**  
**enseignement de la cuisine**

6  


**A titre accessoire : toute activité connexe ou complémentaire à l'activité principale.**

**Sous l'enseigne : Le Preneur est libre du choix de son enseigne**

**Le Preneur déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.**

#### **4 Loyer et accessoires- Droit d'entrée**

##### **4-1 Principe de fixation du loyer**

**Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer prévisionnel annuel pour le local hors parkings (loyer principal) de vingt-cinq mille sept cents euros hors taxes et hors charges (25 700 € HT/HC) auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) de deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2 160 €HT/HC) pour les deux places de parkings. Ils seront réévalués conformément à l'article 5-2 Indexation du loyer des conditions générales entre la date de signature du présent bail et sa prise d'effet à la date de livraison du local.**

**Une franchise de trois mois de loyer HT/HC hors parkings, est accordée au preneur à partir de la livraison des locaux afin de permettre la réalisation des travaux d'installation du commerce. Pendant cette période, le Preneur restera néanmoins redevable des charges correspondantes et de la TVA correspondant au loyer principal ainsi que du loyer secondaire.**

**A l'issue des trois mois de franchise, pendant une durée de douze mois, le loyer prévisionnel pour le local hors parkings (loyer principal) sera exceptionnellement porté à la somme de dix-huit mille euros hors taxes et hors charges (18 000 € HT/HC) auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2 160 €HT/HC) pour les deux parkings, réévalués conformément à l'article susvisé.**

**Compte tenu de la franchise de loyer et de l'aménagement du loyer pendant les douze premiers mois d'exploitation, le loyer principal sera exigible pour la première fois à compter du premier jour du quinzième mois suivant la date de prise d'effet du Bail (réception du local), le premier terme étant calculé prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.**

##### **4-2 Provisions pour charges annuelles : non définies à ce stade**

**Ces charges seront appelées en 4 termes en même temps que le loyer trimestriel.**

##### **4-3 Indexation - Indice de base**

**Il convient de noter que l'indice de référence (indice du cout de la construction) à prendre en considération pour l'application de l'article 5-2 des conditions générales est le dernier indice publié à la date de la signature du présent Bail soit 3<sup>e</sup> Trimestre 2013 : 1612.**

*MZ* *lll.*

#### **4-4 Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, il est convenu de constituer un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer hors taxes (totalité des locaux + 2 parkings) soit 6 965 €. Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance. Elle sera exigible à la prise d'effet du Bail.

#### **4-5 Remise des locaux**

Le Bailleur s'engage à livrer au Preneur les locaux désignés plus haut laquelle est prévue, sauf cause de légitime retard ou cas de force majeure, aux environs du 15 mai de l'année 2014 selon les engagements contractuelles de Bouygues Immobilier.

#### **4-6 Divers : Frais et honoraires**

Néant

#### **4-7 Etat des lieux**

Il est convenu entre les parties qu'un état des lieux sera réalisé à la livraison des locaux conformément aux stipulations de l'article 7 aux conditions générales.

#### **4-8 Indemnité de dépréciation**

Sans objet

#### **4.8.2 Droit au Bail**

Sans objet

#### **4-9 conditions techniques**

Les conditions techniques spécifiques du preneur à la réalisation du local sont détaillées en annexes. Il est entendu que le Preneur assistera, dans toute la mesure du possible, le Bailleur dans le cadre de la réalisation du local commercial.

La puissance EDF prévue par le promoteur est de 36 Kva.

#### **5-Méthode de détermination des surfaces et CDAC**

Le Centre Commercial ayant été considéré par la ville de La Garenne-Colombes comme une activité de Centre-Ville, aucune demande de CDAC n'est donc nécessaire.

Le Bailleur et le Preneur conviennent par ailleurs que la méthode ci-après sera mise en place pour la détermination des surfaces de vente et la satisfaction de la condition suspensive relative:

Les locaux loués sont mesurés par un géomètre-expert.

Toutes les dispositions du présent Bail et plus généralement, de tout autre document ci-annexé mentionnant des « surfaces de vente » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

## **6 Autres conditions particulières**

### **6.1 - Conditions préalables à la prise d'effet du Bail**

#### **6-1-1 Prise d'effet**

La prise d'effet du Bail est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des conditions préalables ci-après :

#### **6-1-2 – Conditions suspensives**

Le présent Bail est consenti sous la condition suspensive expresse suivante :

Mise à disposition des Locaux Loués conformément à l'article 7 des conditions générales.

Au plus tard dans les huit jours de la réalisation de cette condition suspensive, le Bailleur notifiera au Preneur, par courrier recommandé avec avis de réception, l'ensemble des pièces justifiant la réalisation desdites conditions suspensives susvisées.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 30 juin 2015, le Preneur pourra notifier à tout moment au Bailleur, par pli recommandé avec accusé de réception, son intention de se prévaloir de la non réalisation de l'une quelconque des dites conditions suspensives pour invoquer la caducité du présent Bail. Toute demande du Preneur notifiée en ce sens ne sera recevable qu'à la condition que la réalisation des conditions suspensives n'ait pas été justifiée par le bailleur au Preneur préalablement à la délivrance de ladite notification.

Dans le cas où le présent Bail serait caduc du fait de la non réalisation de l'une des conditions suspensives, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre et les éventuelles sommes versées par le Preneur à la signature des présentes lui seront alors remboursées, sans intérêt, dans les délais visés dans le présent Bail. A défaut d'indication de délai, ce remboursement devra intervenir dans un délai de trois mois de l'envoi du courrier recommandé avec avis de réception notifiant la non- réalisation des conditions suspensives.

*me* *LL*

**7 Récapitulatif des documents annexes**

**Annexe 1 : appel d'offre de la SEM 92**

**Annexe 2 : Plans de l'ilot S10L1, du local et des parkings**

**Annexe 3 : Certificat des risques naturels, miniers et technologiques**

**Annexe 4 : Attestation notarié de la VEFA**

**Annexe 5 : Arrêté de Permis de construire et attestation de non-recours**

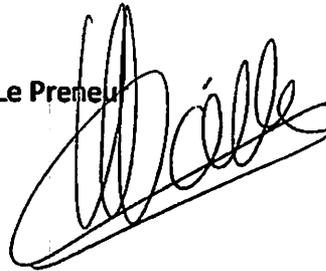
**Annexe 6 : Besoins fonctionnels et techniques**

Fait à Paris le *11 Mars* 2014 en trois exemplaires

**Le Bailleur**



**Le Preneur**



## **Seconde partie Conditions générales**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>- BAIL**

Le Bail régularisé dans le cadre des dispositions du Décret L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifiés, soumis aux conditions suspensives visées ci-avant aux conditions particulières, est consenti et accepté aux conditions particulières et générales ci-après convenues, étant précisé qu'elles forment avec leurs annexes respectives un tout indissociable et sont visées et revêtues de la signature des parties contractantes.

### **ARTICLE 2-DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL**

#### **2-1 –désignation des locaux loués**

Les locaux loués donnés à Bail correspondent au numéro de lot et à l'adresse indiqués aux conditions particulières

#### **2-2 Description technique de l'ensemble immobilier**

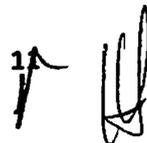
Les prestations de construction et les équipements collectifs de l'ensemble immobilier réalisés par le Bailleur figurent dans l'appel d'offre de la SEM 92.

Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, aux éventuelles modifications effectuées sur le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales - dans la mesure où elles ne modifient pas de façon substantielle ni la destination du Centre Commercial, ni la superficie du local et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue au Bail. Le Bailleur s'engage à l'informer de ces éventuelles modifications concernant le Centre Commercial ou le Local.

De convention expresse, toute modification de ce document qui ne modifiera pas substantiellement la destination contractuelle des lieux loués, ni la superficie du Local ou ne rendrait pas impossible l'exploitation prévue au Bail, ne pourra être tenue pour une modification desdits lieux au sens de l'article 1723 du Code Civil.

### **ARTICLE 3-DUREE DU BAIL**

Le présent Bail est conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de prise d'effet du Bail.



Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail en prévenant le Bailleur par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance.

#### **ARTICLE 4-DESTINATION DES LIEUX**

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués objet de la présente location pourront être utilisés par la Preneur à usage de Local Commercial pour l'exercice de l'activité telle que définie aux conditions particulières.

La destination ci-dessus prévue est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil honorablement et paisiblement pour l'exercice de l'activité mentionnée aux conditions particulières.

Le Preneur s'engage à se conformer à toutes les prescriptions ou sujétions du règlement intérieur s'il existe, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

L'autorisation d'exercer présentement accordée ne saurait engager la responsabilité du BAILLEUR et notamment conformément aux dispositions de l'article 8-1.

Le Preneur s'engage à maintenir l'activité mentionnée aux conditions particulières à l'exclusion de toute autre, ceci pendant toute la durée du bail. Il s'interdit en outre de cesser ledit commerce, même momentanément, à l'exception de l'éventuelle fermeture annuelle dû aux congés et des congés légaux.

#### **4.1 Respect de la clause de destination**

La destination des lieux contractuellement définie est une condition déterminante du présent bail, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté.

Toute modification de l'enseigne, même après ouverture du centre multifonctionnel au public ou après commencement d'exploitation commerciale, est soumise à l'autorisation expresse préalable et écrite du Bailleur, sous peine du jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

Celui-ci pourra la refuser uniquement dans l'hypothèse où l'enseigne nouvelle ne serait pas de qualité et de notoriété équivalente à l'enseigne initiale.

#### **4.2 Autorisations administratives – Réglementation – Affectations des surfaces louées**

Le Preneur fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice de son commerce ou de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur relèverait de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, (ci-après « I.C.P.E. ») issue de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, le Preneur s'oblige à :

- Faire son affaire personnelle, sous sa responsabilité et à ses frais de l'obtention préalable à tout début d'exploitation, de toutes les autorisations nécessaires, et de l'accomplissement de toutes déclarations et/ou formalités requises,
- Se conformer strictement tant à l'origine qu'au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, à toutes les normes et prescriptions en vigueur et à venir, relatives à la réglementation applicable aux I.C.P.E, et notamment aux prescriptions fixées à la déclaration ou à l'autorisation d'exploitation ainsi que, le cas échéant, aux arrêtés complémentaires,
- Informer préalablement l'autorité compétente des modifications apportées au fonctionnement de l'installation et si nécessaire, procéder à ses frais et sous sa responsabilité au renouvellement de la déclaration ou de la demande d'autorisation,
- Déferer, à ses frais exclusifs en ce qui concerne la réglementation applicable aux I.C.P.E. à toutes prescriptions, réclamations, injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes, concernant les locaux loués ainsi que les modalités de leur occupation dans le cadre de l'exploitation de son activité, ainsi qu'effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous contrôles, vérifications et travaux de mise en conformité ou d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes et prescriptions applicables,
- Renoncer à tout recours contre le Bailleur, qui ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni davantage pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles de résulter des contrôles, vérifications et travaux pouvant être prescrits,
- Tenir le Bailleur informé du strict respect des obligations ci-dessus stipulées, de sorte qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur s'interdit cependant de solliciter, dans le dossier de permis d'aménagement qu'il serait amené à constituer, une autorisation administrative susceptible de provoquer la requalification de la surface qui lui sera louée, en tout ou en partie, pour une destination autre que celles strictement définies au présent Bail, lesquelles sont (ou seront) d'ores et déjà mentionnées dans le dossier de demande de permis de construire.

Si son exploitation prévoit une vente à emporter au comptoir, il doit prendre toutes dispositions pour que la desserte de sa clientèle se fasse dans l'emprise de son magasin, et non sur le mail, en réservant un retrait dudit comptoir par rapport à la limite extérieure du magasin d'au moins 80 cm.

#### **4.3 Exclusivité - Non-concurrence**

Les conditions financières du présent Bail sont déterminées sur la base de l'exclusivité donnée par le Bailleur au Preneur dans l'exercice de son activité. En conséquence, le Bailleur s'engage à ne pas permettre l'implantation de tout autre commerce de la même activité dans tout actif immobilier qu'il pourrait détenir dans la ZAC des Champs Philippe telle qu'actuellement définie à La Garenne Colombes durant la durée du présent Bail.

## **ARTICLE 5-LOYER**

Le présent bail est par ailleurs consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé aux conditions particulières

### **5.1 – Ajustement du loyer**

#### **5.1.1 Établissement de mesurages**

Le Bailleur adressera, dès que possible et au plus tard le jour de la date prévisionnelle de livraison des Locaux Loués:

- un relevé de surfaces, SHON établi par géomètre

#### **5.1.2 Ajustement du Loyer**

Les parties sont convenues que l'engagement du Preneur porte sur une surface maximale décrite dans les conditions particulières, de surface hors œuvre nette. En conséquence, dans le cas où les Surfaces Louées seraient supérieures à ce plafond, aucun loyer ni charge ne sera dû pour les surfaces excédant la surface maximale visée au présent article.

Dans l'hypothèse où les surfaces SHON, établies après mesurage, seraient inférieures de 2%, il sera procédé à un ajustement de loyer au moment du premier paiement trimestriel dû, sur la base d'une réduction de Loyer de 200 € par an/HT/HC par m<sup>2</sup> manquant.

Le montant de 2 % ci-dessus est une franchise.

### **5-2 Indexation du loyer**

Le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du Cout de la construction; l'indice de base est précisé aux conditions particulières.

Le loyer sera indexé de plein droit à la date anniversaire du Bail, sans l'accomplissement de formalité judiciaire.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du Bail, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison, et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera alors au Bailleur, pour cette échéance, un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira alors un caractère provisoire. Le redressement et, par la suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication des indices.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du Bailleur s'agissant de location de locaux édifiés ou achetés par ce dernier.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation serait fait en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi, à défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, statuant en matière de Référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la Construction à l'échelon national.

### **5-3 Modalité de paiement du loyer**

Le loyer et ses accessoires seront payables par trimestre et d'avance, les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque bancaire ou prélèvement automatique sur le compte du preneur au domicile du Bailleur ou de son mandataire. A ce titre, les appels de fonds émis au titre desdites sommes devront être envoyés par le Bailleur au Preneur au moins 15 jours à l'avance.

### **5-4 Assujettissement à la TVA :**

Les loyers stipulés ci-dessus, seront majorés de la TVA au taux en vigueur. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur ou de son Représentant, en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement à la demande du Bailleur.

### **5-5 Clause pénale**

En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et indemnités d'occupation et accessoires par le Preneur selon les stipulations du Bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure adressé par la Bailleur au Preneur par voie de lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours du 1<sup>er</sup> de chaque mois du terme, majoré forfaitairement de 1% à titre de dommage et intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. Le montant de la quittance sera en outre majoré des frais de relance et de procédure.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus dès lors qu'il n'a pas été donné suite sous 15 jours à la mise en demeure adressée à cet effet.

#### **5-6- Indemnité de dépréciation**

Le présent Bail est consenti par le bailleur moyennant le versement par le preneur à la signature des présentes d'une indemnité définie dans les conditions particulières.

Il est expressément convenu entre les parties que cette somme représente l'indemnité versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la dépréciation pour le bailleur, évaluée d'un commun accord entre les parties, de la valeur des locaux résultant de la location à usage commercial.

En outre, les parties déclarent que le loyer fixé correspond à la valeur locative d'un bien de même nature et faisant l'objet d'un bail commercial. En conséquence, cette indemnité n'est pas assimilée à un supplément de loyer ainsi que le confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat.

En conséquence, l'indemnité est définitivement acquise au bailleur et sa restitution ne pourra en aucun cas être demandée par le preneur même en cas de résiliation de bail. Si l'administration fiscale devait refuser le principe de la non- application de la TVA sur cette indemnité forfaitaire, le preneur réglerait alors le montant cette TVA au bailleur avant d'en réclamer le remboursement à l'administration concernée. Il ferait alors son affaire d'une éventuelle procédure contre l'administration fiscale, faisant valoir son droit issu de la jurisprudence du Conseil d'Etat quant à la non- imposition de cette indemnité forfaitaire.

Le bailleur déclare que le local est libre de toute occupation à ce jour.

#### **ARTICLE 6- DEPOT DE GARANTIE**

##### **6.1. Fixation**

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent Bail et de ses annexes, le PRENEUR verse au BAILLEUR à la prise d'effet du présent Bail un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes.

Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer de base annuel tel que défini par l'article 5 du Bail. A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le loyer.

##### **6.2. Restitution**

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges (dont les provisions pour travaux),

accessoires, indemnités d'occupation, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sur simple notification au Preneur de la vente intervenue.

Celui-ci ne pourra dans ce cas faire valoir un droit éventuel à remboursement du dépôt de garantie qu'auprès du nouveau propriétaire, qui bénéficiera des garanties attachées au dépôt susvisé.

### **6.3. Cession**

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 10-4 du présent bail.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

### **6.4. Compensation**

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes de la loi du 25 janvier 1985 codifiée aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 6-1 du présent bail et ce, dans le délai maximum de un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives au dépôt de garantie du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

17 

## **ARTICLE 7-LIVRAISON DES LOCAUX-TRAVAUX D'AMENAGEMENT**

### **7 1-1 livraisons**

Il n'est pas prévu entre les parties que les Locaux Loués soient livrés au Preneur de manière anticipée.

#### **7.1.2 Date de livraison**

La date prévisionnelle de livraison convenue entre les parties est indiquée aux conditions particulières. Sauf stipulation contraire prévue aux conditions particulières. Si cette date venait à être modifiée une nouvelle date sera notifiée par le Bailleur au Preneur quinze jours avant la date concernée, et ceci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au préalable, tous les deux mois, le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de tenir le Preneur informé de l'état d'avancement des travaux et dès qu'il en aura connaissance, de l'éventuelle modification de la Date de Livraison.

La date définitive pour la mise à disposition du local sera notifiée par le Bailleur au Preneur avec un préavis de 15 jours par courrier recommandé avec avis de réception portant convocation du Preneur pour cette mise à disposition et appel des sommes à régler et des documents à remettre pour cette date.

#### **7-1-3 Délivrance des locaux loués - Conditions de livraison**

La livraison des Locaux Loués interviendra entre le Bailleur et le Preneur dès lors que:

- (i) les Locaux Loués auront été réalisés conformément aux dossiers d'urbanisme et de construction, aux plans et descriptifs techniques, aux stipulations du Bail, et à leurs annexes et avenants.
- (ii) seront installés les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation conformément à leur destination ;
- (iii) que l'ensemble des voies de dessertes des Locaux Loués seront réalisées afin de permettre l'accessibilité des Locaux Loués.

Le Preneur ne pourra refuser la livraison des Locaux Loués que dans les cas où des réserves formulées par le Preneur auraient un caractère substantiel ou rendraient les Locaux Loués impropres à leur utilisation. Par conséquent, ne pourront empêcher la constatation de la livraison :

- les défauts de conformité qui n'ont pas un caractère substantiel;
- les réserves formulées par le Preneur à moins que ces réserves n'empêchent l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination ou aux stipulations du Bail;
- les imperfections, les malfaçons et les non conformités générales pour autant qu'elles ne rendent pas impossible la réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur ou qu'elles ne rendent pas les Locaux Loués impropres à leur utilisation.

#### **7.1.4 Constatation de la Livraison**



La livraison des Locaux Loués interviendra le jour de la signature du procès-verbal constatant la livraison des Locaux Loués et la prise de possession par le Preneur, établi contradictoirement par le Bailleur et le Preneur.

Le procès-verbal indiquera les réserves formulées par le Preneur que le Bailleur fera lever dans un délai de quatre (4) mois par l'(es) entreprise(s) chargée(s) de l'exécution des travaux dans le Centre Commercial.

En cas de contestation sur la livraison des Locaux Loués, celle-ci sera tranchée par un expert que les parties sont convenues de désigner sur la liste des experts en construction près la Cour d'appel de la juridiction compétente, ou à défaut par ordonnance du juge des référés du tribunal de grande instance de la juridiction compétente saisi à la requête de la plus diligente des parties.

L'expert ainsi désigné devra déterminer si des travaux sont nécessaires pour parvenir à la livraison des Locaux Loués, telle que définie ci-avant.

Dans la négative, la date de livraison des Locaux Loués sera la date de première convocation adressée au Preneur à l'effet de constater la livraison des Locaux Loués.

Dans l'affirmative, la date de livraison sera celle constaté par l'expert après réalisation des travaux prescrits par le Bailleur.

Après la livraison, le Preneur devra signaler au Bailleur tous les désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par l'entreprise ou les entreprises ayant réalisé le Centre Commercial dont dépendent les lieux loués.

#### **7.1.5 - Absence du Preneur**

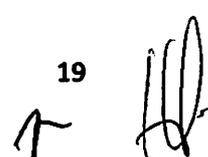
Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifié par exploit d'huissier avec un préavis de trois (3) jours ouvrés.

En cas de présence du Preneur à la nouvelle convocation et d'établissement du procès-verbal conformément à la procédure ci-avant visée à l'article 7.1.2, la date de mise à disposition des Locaux Loués retenue sera celle de la première convocation adressée au Preneur. Il sera dressé un état des lieux premier avant les travaux, sur lequel figureront les observations que les parties souhaiteront faire sur l'état du local et le bail entrera en vigueur.

L'état des lieux ou le constat d'huissier constituera une nouvelle annexe au présent bail. Le Bailleur convoquera le Preneur à un second état des lieux quinze jours au plus après la fin des travaux.

En cas d'absence du Preneur à ladite réunion, le Bailleur pourra établir seul l'état des lieux. Dans l'hypothèse où le Preneur ne prendrait pas effectivement possession du Local à la nouvelle date fixée par le Bailleur, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, avec les conséquences résultant de l'application de l'article 16. Dans un tel cas le droit au Bail visé dans les conditions particulières restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire.

#### **7-2 Travaux d'aménagement du Bailleur**



**Le bailleur s'engage à effectuer les travaux mentionnés dans les conditions particulières.**

**A la date fixée par le Bailleur pour la mise à disposition du local, les travaux incombant au Bailleur sur le local, tels que définis au C.P.T.A., ainsi que l'état général du Centre Commercial seront suffisamment avancés pour que le Preneur puisse engager ses propres travaux d'aménagement. Le Bailleur poursuivra ensuite les travaux lui incombant aux termes de l'appel d'offre, tant dans les lieux loués aux fins de levée des réserves émises le cas échéant, que sur le Centre Commercial, pour que celui-ci soit en état d'accueillir le public à la date prévue d'ouverture au public.**

**Les Parties devront prendre toutes dispositions pour que les entreprises puissent coordonner leurs interventions, notamment afin que la levée d'éventuelles réserves puisse se poursuivre pendant les travaux d'aménagement du Preneur, qu'il s'agisse des réserves formulées par le Bailleur dans le cadre du contrat d'entreprise ou de celles formulées par le Preneur dans le cadre du présent Bail.**

### **7-3 Travaux d'aménagement du Preneur, responsabilité du Bailleur**

**Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.**

**En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.**

**Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre :**

- (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine**
- (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou**
- (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.**

**Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études auront pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir: perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants de l'ilot S10L1.**

**D'une façon générale, le Preneur est autorisé à exécuter à ses frais, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux nécessaires qu'il jugerait utiles ou qui lui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, sans pour autant avoir pour effet de modifier la destination des biens.**

**Lorsque lesdits travaux amèneront le Preneur à intervenir sur le gros œuvre, sur les installations techniques, le programme de travaux devra être soumis aux conditions de l'article 8-4.**

Les travaux d'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 Preneur en cours de bail, deviendront, lors de son départ, la propriété du Bailleur sans indemnité.

### **7-3 Etat des lieux**

Le procès-verbal visé ci-avant vaudra état des lieux entre les parties.

## **ARTICLE 8 –CONDITIONS D'EXPLOITATION-OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Le preneur prend l'engagement :

### **8-1 Conformité aux règlements**

De se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par l'APSAIRD qui lui auraient été notifiées par le Bailleur, le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui de ce local.

De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans le dit local.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

De se conformer au règlement intérieur de l'ensemble immobilier et au règlement de jouissances spécifiques aux entrepôts-bureaux.

### **8-2 Obligation d'exploiter et de garnir les lieux loués**

Pendant tout le cours du bail, le Preneur devra tenir les lieux loués constamment utilisés en y exerçant effectivement son activité.

De même, le Preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment équipés du matériel et du mobilier nécessaires à l'exercice de son activité en quantité et de valeur suffisante, en garantie du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

### **8-3. Stores, plaques, enseignes et antennes**

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais exclusifs, de toute autorisation lui permettant d'apposer ses plaques, stores, enseignes, antennes. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin d'assister le Preneur dans l'obtention desdites autorisations.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli

l'accord écrit du Bailleur. A défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception de la demande formulée par le Preneur, l'accord du Bailleur sera réputé acquis tacitement.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Si le bailleur l'exige, le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

#### **8-4 Prescriptions particulières**

##### **8-4-1 Respect du voisinage**

En conformité des dispositions de l'article 4.1. du bail, il est rappelé que le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage des Locaux Loués.

A cet effet, le Preneur ne pourra utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente :

- aucune partie commune des locaux loués pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque,
- aucun appareil à combustion lente,
- aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles avoisinants. En conséquence, il devra faire supprimer sans délai les machines qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux Loués à aucune vente par enchère publique de meubles ou autres objets.

#### **8-4-2 Fluides-abonnements Réseaux**

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides nécessaires.

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés au Bailleur, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

#### **8-5 Emplacements de stationnement**

Places de parking conformément aux conditions particulières

#### **8-6 Entretien et travaux du Preneur**

Le preneur prend l'engagement :

##### **8-6-1 Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur**

De prendre le local dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation, sauf ce qui résulte des conditions particulières et des stipulations de l'article 7-1-2 (Délivrance des Locaux Loués - Conditions de livraison)..

De tenir le local pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires. En ce qui concerne ces dernières, elles seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur. Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Les travaux de cloisonnement du Preneur devront être exécutés dans le strict respect des règles de l'art, notamment de celles touchant à la sécurité, et de tous les impératifs techniques liés aux installations de chauffage, traitement d'air, électricité, téléphone, isolation phonique etc...

Le Preneur devra maintenir les fermetures, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins tous les cinq ans.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sol en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état d'usage locatif.

D'une manière générale, il réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer s'il y avait lieu ce qui pourrait être réparé.

De ne faire dans le local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés ci-devant, aucun travaux de gros œuvre, qu'il s'agisse de démolition, de percages de murs ou de voûtes, et de construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant la procédure ci-après :

D'adresser au Bailleur, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, un dossier en deux exemplaires comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus,
- Un plan au 50<sup>ème</sup> des locaux après travaux,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier de sécurité

Les travaux ne pourront être engagés que deux semaines après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté par écrit son désaccord, lequel devra être causé par des considérations tenant :

- au respect de l'esthétique de l'Immeuble,
- au respect des règles de sécurité ou des normes de l'APSAIRD,
- au respect des règles de construction,
- au respect des dispositions du présent Bail.

Le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur, notamment le règlement intérieur et le cahier des charges applicable aux preneurs pour leurs travaux privés.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

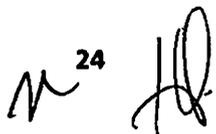
Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôts de matériaux de construction ni comme des sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son représentant.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires du représentant du Bailleur, sur la base des devis préalablement acceptés par le Preneur.

En cas de non-conformité avec les dispositions ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service dudit représentant, notifiés par simple lettre recommandée, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois sous peine de versement d'une somme de 100 € TTC due à titre d'astreinte et ceci par jour de retard.

L'intervention du représentant du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du local et leur intégration dans l'Immeuble, ledit représentant non plus que le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

24 

### **8-6-2 travaux, entretien et réparation des locaux loués par le Preneur en fin de bail**

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les Locaux Loués en en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs.

Néanmoins, le Bailleur, si bon lui semble, aura la faculté d'exiger du Preneur la restitution des Locaux Loués dans leur état d'aménagement et en bon état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accession à la fin du bail au cours duquel ils ont été réalisés ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée.

### **8-6-3 travaux de mise en conformité**

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant l'immeuble, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever l'immeuble de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation prescrit l'usage dont l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge dans les conditions notamment de l'article 19-6 du Bail.

### **8.6.4 Contrôles sanitaires et sécurité**

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du Bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent Bail.

#### **8-7 Entretien et travaux du Bailleur**

Dans le cadre des travaux à réaliser par le Bailleur :

- Le Preneur devra permettre, sans indemnité et sans diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 40 jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration et toutes modifications, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux Loués et, ce, même si ces travaux résultent de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale. Toutefois, dans l'hypothèse où l'inexécution de ces travaux ne met pas en péril le Centre Commercial, ses occupants ou les riverains, le Preneur et le Bailleur se concerteront afin d'établir dans la mesure du possible les périodes de réalisation desdits travaux afin de limiter au minimum la nuisance à l'activité commerciale du Preneur. Dans cette même hypothèse, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les moyens dont il dispose pour favoriser la visibilité, l'accessibilité et l'exploitabilité des lieux loués étant précisé que le Preneur ne pourra solliciter d'indemnité ni de diminution de loyer de ce chef.

- Le Preneur acceptera toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications et laissera traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur.

- Le Preneur devra déposer sans délai puis, par la suite, remettre tout coffrage, enseigne, agencement ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile à l'exécution de tous les travaux du Bailleur ou, plus spécifiquement, pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration.

- Le Preneur devra permettre à tout moment l'ouverture de toute trappe de visite et de tout mécanisme d'accès pour intervenir sur les canalisations d'électricité, de plomberie, de téléphone et de tout équipement technique et de nouvelles technologies desservant d'autres locaux contigus, pour autant qu'elles existent, ainsi que le passage des ouvriers pour tous travaux de connexion.

- Il donnera accès aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 24 heures.

- Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve le droit, pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tout changement, toute modification ou suppression temporaire ou définitif des parties à usage commun de l'IMMEUBLE, de modifier ou supprimer tout accès, tout escalier ou escalators, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de procéder à toute extension horizontale ou verticale des Locaux Loués. Toutefois, si lesdits changements, travaux, modifications ou suppressions projetés par le Bailleur devaient affecter la visibilité, la déserte et l'activité des Locaux Loués ou encore la circulation ou le flux de clientèle, le Bailleur devra obtenir l'accord du Preneur préalablement à la réalisation desdits travaux ou modifications. A cet effet, le Bailleur et le Preneur se rencontreront suffisamment tôt afin de trouver des solutions permettant de concilier les intérêts des parties en présence. D'une manière générale, le Bailleur, ou l'un de ses mandataires ou préposés, devra respecter les stipulations ci-avant et, dans la mesure de ses moyens, préserver l'exploitation des lieux loués durant les travaux ou les manifestations décrits dans le présent article, étant précisé que le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou des charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

#### **8-8 visites des lieux**

De donner accès au local au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'Immeuble. Sauf urgence caractérisée, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis d'au moins trois jours ouvrés.

De déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque réalisés par lui dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de telles visites ou travaux.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du Bail pendant la période des six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l'apposition d'écriteaux ou affiches à tel emplacement qui lui plaira.

### **8-9 Raccordement des fluides**

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux ou de l'électricité.

### **8-10 Sinistres**

D'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation, s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurances.

### **8-11 Prescriptions particulières**

De ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucune machine autre que celles nécessaires à son activité, de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des Immeubles voisins.

## **ARTICLE 9-CHARGES**

Dans l'intention réciproque des Parties :

-Il a été décidé une optimisation dans la gestion et la réduction des charges inhérentes à l'occupation et l'entretien des Locaux Loués. A ce titre, le Bailleur s'engage à ce que les Locaux Loués constituent un lot volume unique afin que le Bailleur et le Preneur aient une parfaite maîtrise des charges applicables aux Locaux Loués et, qu'en tant que de besoin, les charges réclamées au Preneur correspondent majoritairement à des frais de fonctionnement et d'entretien des Locaux Loués uniquement.

-en ce qui concerne les charges réclamées au titre de l'entretien ou de la maintenance d'éventuelles surfaces partagées par les différents lots volumes, le Bailleur s'engage à ce qu'une clef de répartition soit mise en place entre les différents lots volumes sur la base des mètres carrés hors œuvre nette (SHON) affectés à chaque lot volume.

Le bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur. En conséquence, le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur la quote-part lui incombant de toutes les charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux LOCAUX LOUES, dans les conditions ci-après, et ce quelle que soit l'organisation du foncier (copropriété, lots de volume, pleine propriété, etc., laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps) étant rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales, pour tenir compte de ces modifications.

### **9-1. Définition des parties communes et des parties d'utilité commune**

Les parties communes et les parties d'utilité commune générales et spéciales sont définies par les documents régissant l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier. A défaut, elles comprennent, outre le gros œuvre, les réseaux, les canalisations, les parkings, voies d'accès, espaces verts, circulations verticales et horizontales, ascenseurs, locaux administratifs etc., et plus généralement la totalité des éléments de structure, les équipements communs, les surfaces et les locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

### **9-2. Liste des charges communes**

Les charges susvisées comprennent sans que cette énumération soit limitative et dans la mesure où les prestations correspondantes sont fournies:

- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation du Centre Commercial, et généralement toute consommation de fluides quels qu'ils soient,

- les frais de maintenance, de nettoyage et d'entretien de toutes les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial, en ce inclus leurs appareils ou équipements et portant, notamment, sur les carrelages, les revêtements de sols, de murs ou de parois, les parois extérieures de façade, les voiries et les cours intérieures si elles existent,

- la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes ainsi que les frais de jardinage des espaces verts,

- le coût d'acquisition du matériel, de l'outillage, de l'agencement, du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, du matériel d'information de la Clientèle installés dans le Centre Commercial ou à l'extérieur, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Centre Commercial, etc, le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification ou de leur remplacement, et d'une manière générale le renouvellement de tous les équipements et installations techniques nécessaires à la gestion et l'exploitation du Centre Commercial.

- tous travaux concernant les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial et tous travaux portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité du Centre Commercial tels que les appareils de levage, les équipements permettant les liaisons verticales, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc, et résultant :

1° soit de travaux de second œuvre,

2° soit d'entretien, de ravalement, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction,

3° soit de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation,

et ce, même si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus relèvent de l'article 606 du Code civil, sont occasionnés par la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code Civil, consécutifs à un cas de force majeure, justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, nécessités

par l'évolution des techniques, l'obsolescence des matériaux et équipements, l'intérêt général du Centre Commercial étant entendu que le Preneur est avisé du fait que l'intérêt général du Centre Commercial son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et équipements le constituant peuvent générer des travaux de rénovation ou décoratifs nécessaires au maintien du Centre Commercial à un niveau concurrentiel attractif pour leurs occupants, locataires ou leur clientèle, l'ensemble des coûts en résultant étant refacturé au PRENEUR,

- les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,

- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,

- Les honoraires de gestion locative, fixés forfaitairement à un pour cent (1 %) H.T. du montant du loyer HT,

- Les honoraires de Gestion immobilière des syndics, Président des Associations Syndicales et /ou Associations Foncières Libres,

- les honoraires de courtage d'assurance et toutes les primes d'assurances, visées à l'article 11.1 ci-après

-Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque lié à l'exploitation du bail directement ou indirectement, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle ou autres taxes nationales, régionales, départementales ou européenne, de quelque nature que soient les charges, en particulier les contributions personnelles, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle, la taxe de balayage, la taxe additionnelle, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autre augmentation d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toutes natures et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet. L'impôt Foncier et la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux et de stockage de l'Île de France restent à la charge du Preneur ; ils seront appelés séparément et soumis à la TVA.

A acquitter toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'immeuble en tenant compte de l'utilisation des parties communes.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Preneur, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer, au même titre que le loyer principal, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible, au plus tôt, à la date à laquelle ces impôts devront être acquittés.

- Les charges de copropriété, de quelque nature qu'elles soient incombant au preneur

### **9.3. Répartition des charges**

Il est précisé que la répartition des charges afférentes aux Locaux Loués sera effectuée soit en fonction des surfaces, soit au prorata des tantièmes attribués aux Locaux Loués en ce qui concerne les charges générales, et au prorata du nombre d'emplacements de stationnement en ce qui concerne les charges spécifiques au parc de stationnement.

### **9.4. Facturation des charges**

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, au moyen des prélèvements bancaires prévus ci-dessus, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées et correspondant au quart du montant annuel prévu, étant précisé que les charges sont dues :

- dès la date de prise d'effet du bail ; la provision due étant, alors, calculée au prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours,
- jusqu'au départ du Preneur ; les charges étant calculées prorata temporis jusqu'à la remise des clés.

Le Bailleur pourra, à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Si possible dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le Bailleur, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les 10 jours de la réception de la facture du Bailleur.

### **9.5. Fonds de roulement**

Un fonds de roulement sera versé par le Preneur le jour de la signature du bail, égal au quart du budget prévisionnel de charges, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Ce fonds sera le cas échéant ajusté en cours de bail, en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Il sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera restitué au Preneur dans le mois suivant celui de l'apurement des comptes, après imputation de toute somme due par le Preneur au titre du bail.

En aucun cas le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer ou des charges avec ce fonds de roulement.

Le Bailleur pourra compenser ce fonds de roulement par toute somme due par le Preneur au titre des présentes.

#### **9.6. Charges privatives**

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au Bailleur les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du local loué.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le local loué n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Selon les cas et si le Preneur ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il est précisé que la climatisation ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le Preneur en même temps que la climatisation des parties communes et à usage collectif.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, et au moins une fois par an ainsi qu'à la fin du bail.

### **ARTICLE 10 –EXPLOITATION-LOCATION GERANCE-SOUS-LOCATION-CESSION**

#### **10.1. Exploitation**

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Le Preneur se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble et notamment au règlement de copropriété s'il en existe un.

#### **10-2 Location gérance**

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre en tout ou partie. Il s'engage à l'exploiter personnellement, sauf accord avec le bailleur.

### **10-3 Sous-location**

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous louer le local à qui que ce soit, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Dans l'hypothèse où cette autorisation serait accordée, le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail.

### **10-4 Cession du fonds de commerce**

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder son droit au présent bail seul. Il ne pourra le faire que dans le cadre de la cession de son fonds de commerce et ce, néanmoins en ayant sollicité au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, pendant toute la durée résiduelle du présent bail et de son éventuelle tacite reconduction et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clés.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 6 du présent bail.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

La cession devra être régularisée par acte notarié.

### **10.5. Droit de préemption du Bailleur**

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, à conditions égales, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudrait se substituer. En conséquence, deux mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie de l'acte signé des parties et comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée, cette

notification valant de convention expresse entre les parties, offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

A compter de la réception de cette notification, le Bailleur disposera alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au Preneur sa décision d'user ou non du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, soit pour lui-même, soit pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

A l'expiration du délai de deux mois ci-dessus prévu, et faute par le Bailleur d'avoir manifesté sa décision, il sera censé avoir renoncé à son droit de préemption.

Néanmoins, en pareille hypothèse, le Preneur devra par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Convoquer à nouveau le Bailleur au rendez-vous de signature de la cession projetée, avec un préavis minimum de huit jours.

- Dans tous les cas remettre au Bailleur, 15 jours au plus tard après la date de signature, une copie exécutoire de l'acte de cession ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précitées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai de deux mois au cours duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale de son choix, dans les conditions ci-dessus prévues, au tiers cessionnaire du fonds de commerce.

Le droit de préemption ci-dessus organisé s'imposera à toute cession intervenant pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements successifs et/ou prorogations et s'appliquera à toutes les cessions qu'elle qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence, et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

#### **10.6. Nantissement**

Tous nantissements ou inscription de privilège qui seront pris par le Preneur devront pour être opposables au Bailleur lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui sera prise au greffe du tribunal de commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

## **ARTICLE 11-ASSURANCES**

### **11-1. Assurances souscrites par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR a souscrit un contrat d'assurance garantissant tant les biens immobiliers, que les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

#### **11-1-1 Assurance des biens**

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit notamment l'ensemble des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- . Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- . Dégâts des eaux, -
- Fuite intempestive du système d'extension automatique à eau,
- . Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- . Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de terrorisme et de vandalisme,
- . Catastrophes naturelles ;
- . Bris de glace, vol
- . L'intégralité de ses aménagements

Les biens sont assurés en valeur de reconstruction à neuf sans dépréciation de vétusté, étant précisé que la valeur de reconstruction évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.

L'assurance comprend la garantie des Pertes de Loyers consécutives à des dommages matériels garantis.

En outre, le contrat d'assurance comporte la garantie " Recours des Voisins et des Tiers " suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

#### **11-1-2 Assurance de responsabilité**

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

#### **11-1-3 Remboursement des primes d'assurances**

Le BAILLEUR a souscrit, souscrira ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- . une police " Responsabilité Civile ", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- . une police " Dommages Ouvrage ", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions

de la loi 78-12 du 4 janvier 1978; dans le cadre de travaux portant sur la structure de l'immeuble. A défaut, cette police ne sera pas indispensable.

. s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

#### **11-1-4 Remboursement des primes d'assurances**

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus des loyers et des charges, et à première demande de ce dernier, sa quote-part des primes résultant des polices prévues ci-dessus en Chapitre 11-1-1 à 11-1-3 Ce remboursement sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

#### **11.2. Assurances souscrites par le PRENEUR**

Le Preneur a l'obligation de faire assurer, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables :

##### **11-2-1 Assurance des biens**

Le ou les contrats devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

##### **11-2-2 Assurance des frais supplémentaires ou des pertes d'exploitation**

Le Preneur souscra si nécessaire une police garantissant ses frais supplémentaires d'exploitation ou ses pertes d'exploitation qui seraient consécutifs à des dommages atteignant ses biens et/ou ceux du Bailleur.

##### **11-2-3 Assurance de responsabilité**

Le Preneur souscra un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers et comportant les capitaux minima suivants par sinistre :

. dommages corporels .....cf. conditions particulières

dommages matériels et immatériels consécutifs .....cf. conditions particulières

Les minima indiqués ci-dessus pourront être révisés sur demande du Bailleur.

#### **11-3 Obligations du Preneur**

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, chaque année en début d'exercice civil, une attestation d'assurance émanant de ses assureurs.

L'attestation d'assurance devra mentionner au minimum les garanties demandées ci-dessus aux articles 11-2-1, 11-2-2 et 11-2-3 et les montants correspondants.

M 36 

**Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute demande.**

**Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.**

**Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.**

**Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.**

**Le Preneur déclarera à son assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les quinze jours de sa survenance.**

**Il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurance contre l'incendie.**

**Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou autres occupants, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.**

**En outre, au cas où les Locaux Loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie dont le Bailleur serait ou non tenu pour responsable, le Preneur, ne pourra, de convention expresse, réclamer une indemnité supérieure au plafond alloué dans l'assurance « garantie civile » par la Compagnie du Bailleur, pour les dommages causés au Preneur.**

**De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée de tous sinistre, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamer à la Compagnie qui assure l'immeuble.**

**Le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toute natures pouvant survenir,**

**Faute par le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné ci-après en l'article 17, à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Preneur.**

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire d'effet que 15 jours après notification par lettre recommandée avec accusé réception par les assureurs de la dite résiliation au Bailleur.

## **ARTICLE 12-RESPONSABILITE ET RECOURS**

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du Bailleur, tous syndicats de copropriété, leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous les assureurs pour les cas suivants :

-En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance.

-En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des ascenseurs, de tous systèmes informatiques, de la fourniture de frigories ou de calories en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs, comme d'une façon générale des services communs et des nouvelles technologies s'il en existe, le Bailleur s'engage de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides, pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides.

Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur.

-En cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage

-En cas de dégâts causés au local et/ou aux objets, ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'autres circonstances.

-En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeubles, de leur personnel, fournisseur ou clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du code Civil.

-En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

En cas d'accidents survenant dans le local ou du fait du local pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivie de ce chef.

En cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Toutefois, dans le cas ou de tels vices ou défauts relèveraient de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du Code Civil, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les procédures nécessaires y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage Ouvrage » pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son groupe, à ses Mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation

de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

### **ARTICLE 13-DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX**

En cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble par suite d'incendie ou tout événement de force majeur, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

#### **13-1 Destruction totale**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, le Preneur n'étant plus redevable des loyers à compter de la survenance du sinistre.

#### **13-2 Destruction partielle**

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, et si toutefois les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement et pendant une période n'excédant pas six mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du Bailleur accompagné de l'avis d'un bureau de contrôle, le Bailleur pourra résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité aucune pour le Preneur, et , ce, dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'Architecte du Bailleur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Au cas où ,inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure aux dires de l'Architecte du Bailleur, à 180 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagés, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa Compagnie d'Assurance que, le cas échéant, auprès de la Compagnie d'Assurance du Preneur.

#### **ARTICLE 14- VISITE DES LOCAUX LOUES**

Le Bailleur se réserve, pour lui et toute personne le représentant ou dûment autorisée, un droit de visite des Locaux Loués :

- . 24 heures sur 24 en cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux Loués,
- . et, sous réserve d'un préavis de 72 heures pour tout autre motif, étant entendu que le Bailleur ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du Preneur et sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses représentants.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des Locaux Loués, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

Dans les douze mois précédant l'expiration du bail, ou dans le cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des Locaux Loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Un jeu de clés et/ou de badges des portes palières et/ou portes d'entrée se trouvera en permanence chez le gardien de l'IMMEUBLE ou l'organisme chargé de sa gestion technique.

#### **ARTICLE 15-RESTITUTION DU LOCAL**

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer et notamment conformément aux dispositions de l'article 5 susvisé.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour la remise en parfait état.

Au plus tard un mois avant son déménagement, il sera procédé, en présence du Preneur dûment convoqué, un état des lieux.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur compte tenu d'une usure normale des lieux loués.

Le Preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord dur lesdits devis.

Si le Preneur ne prend pas les dispositions nécessaires en vue de les exécuter lui-même dans un délai de huit jours, il s'engage à s'acquitter auprès du Bailleur du montant nécessaire à la

réalisation desdits travaux tel qu'il ressortira des devis établis à cet effet, dans un délai de quinze jours maximum.

Le Bailleur aura la faculté dans tous les cas de demander au Preneur une indemnité journalière égal à un jour du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire à cette remise en état à compter de la date du déménagement.

A défaut pour le preneur de payer ledit montant majoré de l'indemnité d'occupation, et de tous intérêts, le cas échéant, le Bailleur se réserve la faculté d'obtenir le recouvrement au moyen de toutes procédures, judiciaires d'exécution notamment par provision.

Dans tous les cas où le montant ressortant du devis s'avérerait insuffisant pour la réalisation des travaux, le complément serait exigible dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres dommages intérêts.

#### **ARTICLE 16-CLAUSE RESOLUTOIRE-SANCTIONS-COMPETENCE**

**16-1** Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer après fixation du loyer de renouvellement, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article L. 145-28 du Code de Commerce, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, reconstitution du dépôt de garantie et/ou son complément, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et de ses annexes, et un mois après un commandement ou une mise en demeure par exploit d'huissier demeuré infructueux, le bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

**16-2** Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

**16-3** A défaut de paiement de toute somme due en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

Il est prévu que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause pénale :

-seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les mêmes conditions ci-dessus exposées  
-porteront intérêt conformément à la clause d'intérêts stipulée ci-après.

Indépendamment de toute procédure de recouvrement, les sommes dues à quelque titre que ce soit en exécution du bail, ainsi qu'au titre du présent article porteront intérêts, prorata

temporis et jour par jour à compter de leur date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable au taux de base bancaire majoré de cinq points.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

**16-4** L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou fin de bail par suite d'un congé sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%, outre tous accessoires du loyer.

**16-5** Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts, pénalités,
- intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce dernier poste, l'imputation sera faite en priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciennes.

**16-6** Les frais et honoraires de toute nature engagés par le Bailleur pour faire respecter ses droits au titre des présentes et, notamment sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par Huissiers ainsi que tous frais et honoraires d'expertise et de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires par application des articles L.145-5 à L.145-23 du Code de Commerce, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige et facturés sur le terme suivant ; cette disposition s'entendant, par ailleurs, des frais et honoraires d'avocat et ce, dès lors que ceux-ci n'excèdent pas les usages du Marché.

En cas de résiliation, de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance et du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation au seul préjudice résultant de la fin anticipée du Bail, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

#### **ARTICLE 17-DECLARATION**

Les personnes physiques ou morales, identifiées ci-dessus déclarent, chacune en ce qui la concerne, soit par elle-même, soit par son mandataire ou représentant ci-après désigné :

- avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger

-Ne pas être en cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi N°85-98 du 25 janvier 1985 et par les textes d'application sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises

-s'obliger solidairement entre elles, aux conséquences des conventions énoncées classe 4 du règlement applicable aux établissements accueillant du public qui les concernent dans la mesure où il y a pluralité de contractants agissant aux mêmes fins et où un cocontractant y trouve intérêt

-n'avoir, si elles sont personnes physiques, changé ni de nom patronymique ni de prénoms

-n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures de protection des majeurs prévues par la loi N°68-5 du 3 janvier 1968, affirmant qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à leur sujet au répertoire civil, ajoutant, si elles sont mariées, n'avoir pas modifié leur régime matrimonial et n'avoir fait l'objet d'aucune intervention de justice quant aux droits des époux

-n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi N° 8961010 du 31 décembre 1989, sur la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles ;

-n'avoir fait, si elles sont des personnes morales, subir aucune modification dans leur forme juridique, dénomination, siège social

-n'avoir, en cas de représentation d'une personne morale, fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une telle entreprise

-ajoutant, quant aux biens devant faire l'objet des conventions classe 4 du règlement précité, qu'il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à leur libre disposition, notamment par suite d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution ou toutes autres raisons.

#### **17-1 Sur les obligations administratives, fiscales et sociales du Preneur**

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans les lieux loués et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

#### **17-2 Sur la reprise des engagements pris par le Preneur lors de la signature du bail**

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de neuf mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société et de la reprise, dans les termes de la loi, par cette société, des engagements résultant du présent bail. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société et de la reprise par celle-ci des engagements du bail.

### **17-3 Sur l'état de solvabilité du Preneur et les modifications de ses statuts**

Le Preneur déclare que, au jour de la signature du présent bail, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini ci-dessus.

Par ailleurs, le Preneur personne morale s'oblige à informer le Bailleur de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de la personnalité de ses dirigeants.

### **17-4 Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail**

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux Locaux Loués et au Centre, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

### **17-5 Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail**

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y inclus ceux repris dans les annexes jointes au présent bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses Mandataires ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

### **17-6 Sur la recherche de matériaux dont la réglementation prescrit l'usage dans les constructions du Bailleur**

Pour tous les travaux qu'il réalisera, le Bailleur déclare qu'il fera procéder à un repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir des substances dont la réglementation proscrit l'usage tels que l'amiante et ce, selon les dispositions légales en vigueur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant de telles substances dont l'amiante et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des lieux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur et ses entreprises, Maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

M 44 

### **17-7 Sur les risques naturels et technologiques**

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, et selon état qui demeure annexé aux présentes.

En conséquence, le Preneur renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire relatif au contenu de cet état.

Le Bailleur déclare n'avoir jamais reçu d'indemnisation en application des articles L 125-2 et L 128-2 du Code des Assurances.

### **17-8 Divers**

**17-8-1.** Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

**17-8-2** Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**17-8-3** Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

## **ARTICLE 18- MODIFICATIONS-TOLERANCE-INDIVISIBILITE**

### **18-1 Faculté de substitution du Bailleur**

Si, pendant la durée du bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

## **19-2 Modifications - Tolérances**

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

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

## **18-3 Indivisibilité**

Par ailleurs, le bail est conventionnellement déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Il en va de même des locaux. Cette indivisibilité est stipulée valable, comme les autres clauses du bail en dehors du loyer, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations.

En cas de Co-Preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des Co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

## **ARTICLE 19 : RENOUELEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUELEMENT**

### **19-1 Renouvellement du bail**

#### **19-1-1 Durée du bail renouvelé**

Les éventuels renouvellements du présent bail interviendront chacun pour une durée de 9 (NEUF) années.

#### **19-1-2 Loyer du bail renouvelé**

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail il est stipulé que, en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché telle que définie à l'article 21-1-3 ci-après, à la condition toutefois que celle-ci soit supérieure au loyer mentionné ci-dessus à l'article 5, annuellement indexé dans les conditions prévues à l'article 5-1 susvisé.

En conséquence et ce, de convention expresse entre les Parties, si cette valeur se trouvait être inférieure au loyer alors en vigueur, ce loyer sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'article 5.

Toutes autres clauses et conditions du bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

### **19-1-3 Valeur locative de marché**

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- . des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- . et ce, au cours des 24 mois précédant le renouvellement, la période étant élargie aux 36 mois précédant le renouvellement en cas d'insuffisance avérée de références,
- . pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés dans son environnement, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectif, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le présent bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

### **ARTICLE 20-ENREGISTREMENT**

Conformément aux dispositions de la loi du 26 décembre 1969, le présent bail, à durée limitée, s'appliquant à des immeubles non ruraux, sera enregistré, aux droits fixes en vigueur qui seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

### **ARTICLE 21-ELECTION DE DOMICILE -COMPETENCE**

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social.

Quant au PRENEUR, il fait élection à son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du bail puis ensuite dans les lieux loués, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

Pour tout litige relatif aux présentes et qui ne pourrait être réglé à l'amiable, les parties donnent compétence aux tribunaux de la ville dont dépend le siège du Bailleur.

# ANNEXE 1

M

48



**SEM 92**



*Ville de  
La Garenne  
Colombes*

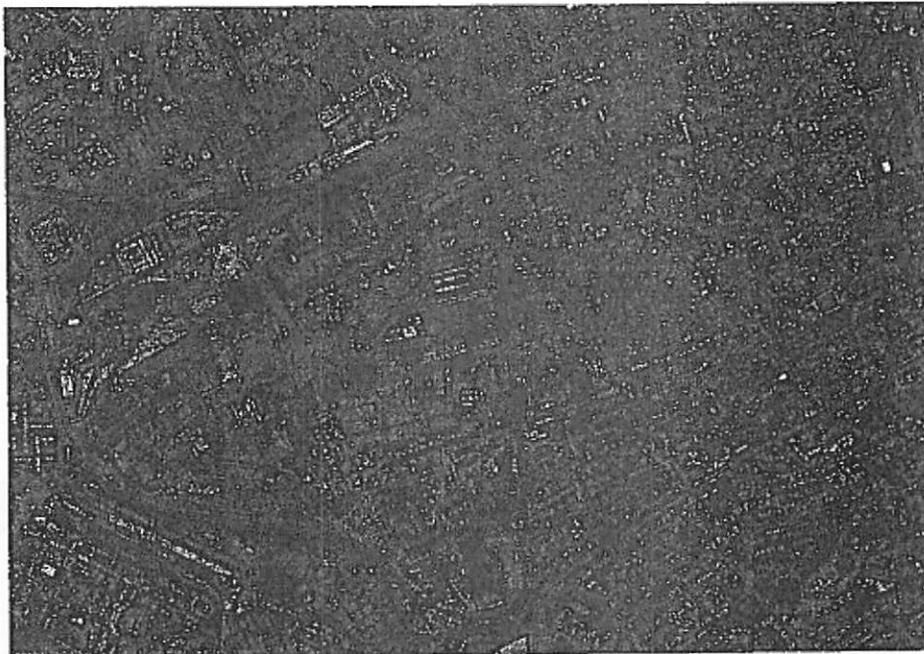
# **LA GARENNE-COLOMBES**

## **ZAC DES CHAMPS PHILIPPE**

**CONSULTATION DE  
PROMOTEURS**

**REGLEMENT DE LA CONSULTATION  
ILOTS S6 L2, S10L1 ET S11L1**

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT



La ville de LA GARENNE-COLOMBES a manifesté sa volonté de maîtriser et de réguler le développement urbain d'une zone sur son territoire située à l'ouest de la RD 192 dit quartier « Des Champs Philippe » à proximité immédiate du quartier de la Défense et du faubourg de l'Arche.

La prolongation vers Bezons du tramway ligne T2 en traversant la ville de la GARENNE-COLOMBES a offert à celle-ci l'opportunité d'une recombinaison corollaire des espaces publics sur la RD 192 qui prévoit un réaménagement de la place de Belgique incluant une interconnexion entre le tramway et le réseau ferroviaire à la gare SNCF de la GARENNE-COLOMBES.

Dans ce contexte corroboré par la signature courant 2003 d'une première convention ville-état d'équilibre habitat/activités et d'une seconde pour la période 2007-2011, la commune de la GARENNE-COLOMBES a lancé une étude globale visant à établir un Plan Local d'Urbanisme.

Une étude complémentaire et spécifique au quartier des Champs Philippe menée sous l'égide de la SEM 92 a permis de conclure que l'opération d'aménagement et de revalorisation dudit quartier devait donner lieu à la création d'une Z.A.C. de telle sorte que, suivant délibération en date du 20 octobre 2004, le conseil Municipal de la Ville de LA GARENNE-COLOMBES a décidé de confier à la SEM 92 les missions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, signée en décembre 2004. Par délibération de son conseil municipal en date du 2 mars 2006, la Ville de la GARENNE-COLOMBES a approuvé le dossier de création de la ZAC des Champs-Philippe et a donc décidé de créer ladite ZAC et a délégué sur le périmètre de ladite ZAC le droit de préemption urbain à la SEM 92.

Le dossier définitif de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006. Le dossier de réalisation de la ZAC des Champs Philippe et le programme définitif des équipements publics ont été approuvés par le Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006.

Par ailleurs, suivant délibération de son conseil municipal en date du 27 juin 2006, la Ville de la GARENNE-COLOMBES a :

- approuvé la procédure de déclaration d'utilité publique relative à l'opération d'aménagement du Champs-Philippe,
- autorisé la SEM 92 à être bénéficiaire de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les acquisitions d'immeuble et à mettre en œuvre les procédures d'expropriation,
- approuvé le dossier complet d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Champs-Philippe ainsi que le dossier d'enquête parcellaire numéro 1 sur le périmètre restreint de la ZAC.

Par arrêté préfectoral du 14 mai 2007, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement du quartier des « Champs Philippe » à la GARENNE COLOMBES et a autorisé Monsieur le Président de la SEM 92 à acquérir les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

Une modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2007. Une nouvelle modification du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal le 4 juin 2009.

### **Objectifs du projet urbain**

La Ville de La Garenne-Colombes a décidé d'engager un vaste projet de développement du quartier des Champs Philippe pour notamment répondre aux objectifs suivants :

- « Retrouver une continuité urbaine entre le quartier des Champs Philippe et le centre ville de la Garenne Colombes
- Aménager une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement du quartier d'affaires de la Défense
- Redessiner une nouvelle armature urbaine dans la partie ouest de la ville
- Inscrire l'ouest de la ville dans une nouvelle dynamique résidentielle et permettre le retour d'une véritable vie de quartier
- Assurer la mixité sociale
- Créer des équipements publics modernes et adaptés aux besoins des nouveaux habitants
- Créer des espaces verts de qualité. »





## Programme des constructions

Le programme général de l'opération d'aménagement vise à la construction de :

- 105 000 m<sup>2</sup> ----- de bureaux
- 103 000 m<sup>2</sup> ----- de logements dont 25% de logements sociaux
- 9 000 m<sup>2</sup> ----- de commerces et activités
- 15 000 m<sup>2</sup> ----- d'équipements publics

L'opération d'aménagement se décompose en 5 secteurs, 15 îlots opérationnels et une quarantaine d'immeubles à construire.

Le Programme des équipements publics est constitué de :

- trois crèches dont une rue P. Sémart d'une capacité de 45 berceaux et deux autres totalisant 90 berceaux
- une école maternelle et primaire de 17 classes
- un collège 700 avec gymnase et internat (cet équipement est dans le périmètre de la ZAC mais n'est pas intégré au programme des équipements publics de la ZAC)
- un parking souterrain de 200 places
- une salle de spectacle

Il comprend aussi le réaménagement des espaces et infrastructures publics compris dans le périmètre de la ZAC.

## Objectifs urbains et architecturaux retenus

Afin de s'assurer d'une cohérence et d'une qualité architecturale de l'ensemble de l'opération des Champs Philippe, la Ville de la Garenne Colombes a retenu le parti architectural suivant :

L'ensemble des opérations immobilières devra se conformer à un langage architectural classique, de type haussmannien.

Les façades devront reprendre les caractéristiques du vocabulaire haussmannien détaillés dans le cahier des prescriptions.

Les façades devront être soignées, en pierres porteuses ou semi porteuses. Une attention particulière sera portée aux matériaux nobles des façades.

Les rez-de-chaussée devront être traités de façon harmonieuse afin de disposer au cœur du quartier de commerces de proximité de qualité en accompagnement d'une superette de 1 500 m<sup>2</sup> de SHON.

## Avancement de l'opération

L'opération d'aménagement est à ce jour bien avancée. De nombreux chantiers sont en cours ou sont d'ores et déjà livrés:

- La restructuration provisoire de la place de Belgique est livrée.
- Le collège 700, gymnase et internat seront livrés en septembre 2009.
- La crèche 45 berceaux rue Pierre Semart sera livrée en 2010.
- 45 logements en accession rue Pierre Semart ont été livrés en mars 2009.
- 100 logements sociaux rue Pierre Semart seront livrés en juillet 2010
- 90 logements en accession boulevard de la République seront livrés par phases début 2010 puis début 2011.
  
- L'ensemble des espaces publics sera requalifié au fur et à mesure de la réalisation de ces programmes.
- La mise en service du prolongement du tramway T2 sur le boulevard National est projetée à début 2012.
- La livraison de l'îlot N1L3 est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre pour début 2013, avec 80 logements en accession à la propriété et 70 logements sociaux.
- La livraison de l'îlot S5L1 est prévue pour la fin 2013. Ce sont 88 logements sociaux et 38 logements en accession qui vont être créés.
- La livraison de l'îlot N4L1 est projetée pour fin 2013. Il s'agit d'un programme de 11 640 m<sup>2</sup> de SHON, dont 5 700 m<sup>2</sup> de logements en accession et 5 940 m<sup>2</sup> de SHON dédiée à un Etablissement d'Hébergement pour Personne Agée Dépendante (EHPAD).

Les îlots concernés par la présente consultation sont les suivants :

<b>ILOTS</b>	<b>m<sup>2</sup> SHON logements en accession</b>	<b>m<sup>2</sup> SHON logements sociaux</b>	<b>m<sup>2</sup> SHON commerces</b>	<b>M<sup>2</sup> SHON Equipement</b>	<b>Hauteur</b>
<b>S6L2</b>	<b>3 300</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>R+3+C</b>
<b>S10L1</b>	<b>4 500</b>	<b>-</b>	<b>450</b>	<b>-</b>	<b>R+3+C</b>
<b>S11L1</b>	<b>9 600</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>	<b>700 à 750</b>	<b>R+4+C</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17 400</b>	<b>-</b>	<b>2 150</b>	<b>700 à 750</b>	<b>-</b>

*N*  


## Calendrier prévisionnel de réalisation

**Le calendrier prévisionnel ci-exposé est bâti en fonction de l'objectif municipal d'une livraison de l'ensemble des îlots S6L2, S10L1 et S11L1 en 2013.**

- Janvier 2010 : désignation d'un investisseur pour les commerces des îlots S6L2, S10L1 et S11L1.
- Février 2010 : lancement de la consultation promoteurs logements pour les 3 îlots.
- Juin 2010 : signature des Promesses Synallagmatiques de Vente.
- Fin 2010 : dépôt des Permis de Construire.
- 2<sup>e</sup> semestre 2011 : mise à disposition du foncier des 3 autres îlots.
- Au plus tard été 2013 : livraison des dernières constructions.

## **2. OBJET DE LA CONSULTATION**

Dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe, la SEM 92 engage la commercialisation des parties logements en accession des lots S6L2, S10L1 et S11L1 à travers la présente consultation.

Elle a pour objet de sélectionner pour l'un, plusieurs, ou l'ensemble des lots, un promoteur en vue de la réalisation des programmes suivants :

### **Concernant les logements :**

- 3 300 m<sup>2</sup> SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S6L2
- 4 500 m<sup>2</sup> SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S10L1
- 9 600 m<sup>2</sup> SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S11L1

Il est envisageable que les logements puissent faire l'objet de vente en bloc à des investisseurs institutionnels, à hauteur de 30% maximum.

### **Précisions concernant le montage logements / commerces**

L'un des objectifs essentiels de la ZAC des Champs-Philippe étant la reconstitution d'un tissu économique urbain attractif, la SEM 92 a lancé courant septembre 2009 une consultation auprès des maître d'ouvrages – investisseurs / gestionnaires des rez-de-chaussée commerciaux en vue :

- De sélectionner un opérateur unique ayant pour mission d'assurer une cohérence commerciale avec toutes les activités d'un cœur de quartier sur les lots S5L1, S6L2, S10L1 et S11L1 de la ZAC.

- De réaliser un programme de 2 500 m<sup>2</sup> SHON au total (hors pharmacie) à usage de commerces, en rez-de-chaussée d'immeubles dont une superette (MSA) de 1 500 m<sup>2</sup> SHON environ.



A l'issue de cette consultation a été retenue la candidature du Groupe Corbière dont la structure d'accueil, la société Corbière Foncière Immobilière (CFI) doit conclure avec la SEM 92 un protocole d'accord tripartite<sup>1</sup> aux termes duquel d'une part, Corbière Foncière Immobilière prend l'engagement d'acquiescer en état futur d'achèvement la totalité des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des îlots S5L1, S6L2, S10L1 et d'autre part ITM Développement Région Parisienne (Groupe Intermarché) celui d'acquiescer les locaux commerciaux de l'îlot S11L1 nécessaires à la supérette.

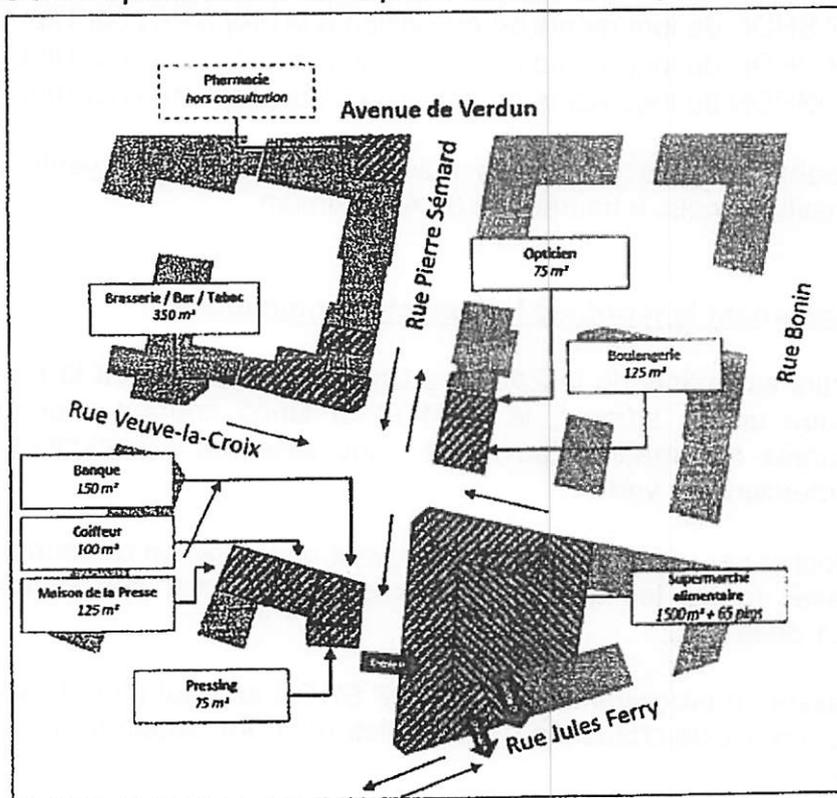
En conséquence, l'opérateur qui sera retenu à l'issue de la présente consultation s'oblige à vendre en état futur d'achèvement à la société CFI pour les îlots S6L2 et S10L1 et à la société ITM Développement Région Parisienne (Groupe Intermarché) pour S11L1, la SHON affectée au commerce du programme objet des présentes, brut de béton, fluides en attente. Le prix aura lieu d'ajouter celui équivalent au nombre de places de stationnement requis par le PLU.

### Concernant les commerces :

Le plan de merchandising prévu par l'investisseur gestionnaire commercial comprend les commerces suivants répartis sur quatre îlots :

- Une pharmacie (150 m<sup>2</sup> SHON) et un restaurant-bar-tabac (350 m<sup>2</sup> SHON) sur **S5L1 : hors consultation**
- Un opticien (75 m<sup>2</sup> SHON) et une boulangerie (125 m<sup>2</sup> SHON) sur **S6L2**.
- Une banque (150 m<sup>2</sup> SHON), un salon de coiffure (100 m<sup>2</sup> SHON), une maison de la presse (125 m<sup>2</sup> SHON) et un pressing (75 m<sup>2</sup> SHON) sur **S10L1**.
- Une superette Intermarché de 1 500 m<sup>2</sup> SHON sur **S11L1**.

Les commerces sont répartis autour de la place comme sur le plan ci-dessous :



<sup>1</sup> Cf. Protocole d'accord tripartite entre CFI, ITM Développement et la SEM 92 en annexe

### **Précisions concernant l'implantation d'une crèche municipale sur l'îlot S11L1**

Sur l'îlot S11L1, est prévue l'implantation d'une crèche municipale BBC en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements.

La surface de cet équipement sera de 700 à 750 m<sup>2</sup> SHON.

Il est à noter que le volume de la crèche sera vendu à la SEM 92 conformément aux principes de programme et à la notice descriptive tous deux annexés à la présente consultation.

### **3. PROCEDURE DE CONSULTATION**

Il s'agit d'une consultation restreinte.

Après le choix du ou des promoteurs, il sera demandé une présentation de trois esquisses architecturales par îlot, dans un délai d'un mois.

#### **Calendrier prévisionnel du déroulé de l'ensemble de la consultation :**

- **Envoi du dossier de consultation**  
→ 26 février 2010
- **Réception des dossiers de candidatures**  
→ 6 avril 2010 avant 16 h 00
- **Analyse et choix du promoteur lauréat**  
→ Avril 2010
- **Remise des esquisses des architectes**  
→ Fin avril 2010
- **Signature des promesses de vente (dont les projets sont ci-annexés)**  
→ Juin 2010

La SEM 92 se réserve le droit de déclarer à tout moment la consultation infructueuse sur un lot ou tous les lots. Dans ce cas, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité.

### **4. CONTENU DES DOSSIERS A REMETTRE PAR LES CANDIDATS**

Sur la base du présent dossier de consultation et de ses annexes, les opérateurs ou groupement d'opérateurs seront invités à remettre des éléments relatifs à :

## A. L'identité du candidat

### 1. Les références du candidat

Le candidat proposera, pour chaque îlot, une liste de 3 architectes minimum, ayant des références correspondants au parti-pris architectural retenu pour les immeubles de logements de la ZAC.

Il fournira une sélection de 3 références où seront présentées des opérations similaires réalisées (ou en cours) par les membres du groupement.

Nb : Il est possible pour un même maître d'œuvre de s'associer à plusieurs équipes.

### 2. La solidité juridique et financière du candidat

La candidature devra présenter pour chaque membre du groupement :

- Des renseignements sur la structure de la société (KBIS),
- Le rapport d'activité et rapport de gestion de la société
- Le dernier bilan comptable
- La décomposition du capital social de la société entre les principaux actionnaires

## B. L'offre

Le candidat devra répondre sur chacun des trois lots et pourra proposer en sus une offre groupée sur les trois îlots.

Il devra ainsi remplir et signer le ou les acte(s) d'engagement annexés au présent règlement.

Il donnera sur une note annexée à l'acte d'engagement toute précision complémentaire concernant son offre.

## C. La présentation de bilans simplifiés par lot

BILAN SIMPLIFIE LOGEMENTS EN ACCESSION	
<b>Dépenses</b>	
Achat des droits à construire	
Frais annexes	
Coût travaux	
Honoraires techniques (Moe, BET, AMO HQE, CT,...)	
Assurances, imprévus et divers	
Honoraires de gestion	
Commercialisation	
<b>Recettes</b>	
Prix de vente moyen des logements au m <sup>2</sup> de surface habitable TTC, hors parking	
Prix de vente d'un emplacement de parking TTC	

#### **D. Une proposition de planning de la commercialisation des logements et des travaux**

Le candidat devra s'engager sur une livraison globale des îlots au plus tard à l'été 2013.

#### **E. L'engagement en matière de performance Haute Qualité Environnementale et qualité du projet**

Le candidat devra fournir une note détaillant son engagement sur ces sujets.

**Les candidats consultés par la SEM 92 devront se positionner sur les hypothèses suivantes : acquisition de chacun des trois îlots S6L2, S10L1 et S11L1 et, s'ils le veulent, faire une offre groupée sur tous les îlots.**

### **5. CRITERES DE SELECTION**

Le choix du lauréat sera notamment fondé sur :

- Le respect du règlement de consultation
- La signature des actes d'engagement
- La qualité des prestations et qualité environnementale des constructions
- La typologie des logements
- La valorisation des charges foncières
- L'engagement à ne pas réaliser plus de 30% de vente en bloc
- Le bilan de promotion complet et structuré de l'opération

### **6. REMISE DES OFFRES**

Les dossiers seront envoyés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remis au service contre récépissé à l'adresse suivante :

**SEM 92 - 28 boulevard Emile Zola - 92020 NANTERRE CEDEX**

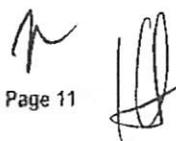
**A l'attention de Martine BESSE**

Offre pour :

**CANDIDATURE POUR LA CONSULTATION D'OPERATEUR POUR LA COMMERCIALISATION  
DES LOTS S6L2, S10L1 et S11L1  
ZAC des Champs-Philippe – La Garenne-Colombes**

**La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 6 avril 2010 à 16h00**

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leur auteur. Il est précisé que le cachet de la poste ne fait pas foi.



---

# ANNEXES

---

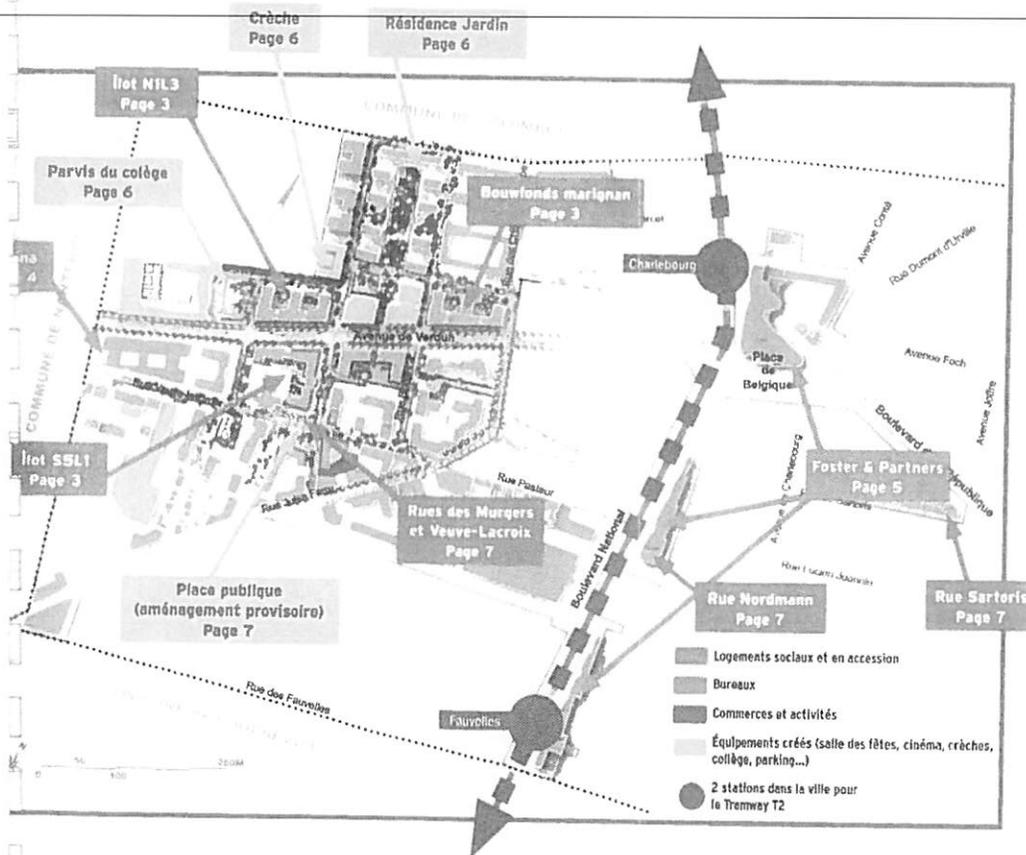
- ▶ Règlement du PLU
- ▶ Fiches de lot pour S6L1, S10L1, S11L1
- ▶ Cahier des recommandations architecturales
- ▶ Cahier des recommandations devantures commerciales (en attente de validation de la part de la Ville)
- ▶ Cahier des charges de prescriptions environnementales sur le secteur sud (à venir)
- ▶ Charte chantier vert (2007)
- ▶ Projet de cahier des charges de cession de terrain (juin 2006)
- ▶ Cahier de limite de prestation (février 2010)
- ▶ Charte graphique des clôtures de chantier (septembre 2007)
- ▶ Cahier des charges de la maquette 3D
- ▶ Recueil de données et études préliminaire de faisabilité géotechnique N4L1 (à titre indicatif)
- ▶ Projets de promesses de vente pour chaque îlot
- ▶ Acte d'engagement pour l'îlot S6L2
- ▶ Acte d'engagement pour l'îlot S10L1
- ▶ Acte d'engagement pour l'îlot S11L1
- ▶ Acte d'engagement global pour les trois îlots
- ▶ Projet de protocole d'accord entre la SEM 92, CFI et ITM
- ▶ Programme indicatif de la crèche pour l'îlot S11L1
- ▶ Notice descriptive de la crèche pour l'îlot S11L1
- ▶ Prescriptions fonctionnelles et techniques pour les commerces y compris la supérette de S11L1 (février 2010)



Rénovation et embellissement des Champs-Philippe :

# Tous les projets en cours

ZAC des Champs-Philippe : un projet ambitieux et une réelle opportunité pour La Garenne-Colombes



## UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

L'amélioration du cadre et de la qualité de vie ont été des moteurs essentiels au développement des nouveaux programmes résidentiels.

Les Champs-Philippe subissent actuellement de profondes modifications perturbant la vie quotidienne de la ville. Ces travaux sont cependant nécessaires pour que nos projets prennent vie et que la ville puisse être revivifiée.

Des démolitions à venir naîtront de nouvelles places, de nouveaux jardins,

des équipements publics et des bâtiments qui seront tous certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale).

### Îlot S5L1

- 6 700 m<sup>2</sup> de logements sociaux, réalisés par ICF La Sablière (environ 88 logements)
- 150 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble, destinés à accueillir notamment la pharmacie actuellement située rue Veuve-Lacroix
- 2 650 m<sup>2</sup> de logements en accession, réalisés par PITCH Promotion (environ 42 logements)
- 350 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble, destinés à accueillir une brasserie-restaurant
- Architecte concepteur : Marc Farcy Architecte
- Début des travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2010
- Livraison prévue : 3<sup>e</sup> trimestre 2012



### Projet Bouffonds marignan

11 640 m<sup>2</sup> SHON au total, réalisés par Bouffonds m

- 5 800 m<sup>2</sup> de logements en accession (97 logements)
- 5 000 m<sup>2</sup> dédiés à un Établissement d'Hébergement Personnes Âgées Dépendantes (A Plus santé) de
- Architectes concepteurs : Equipe Vigneron et Par
- Début des travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2011
- Livraison prévue : 4<sup>e</sup> trimestre 2013

### Îlot NIL3

- 5 500 m<sup>2</sup> de logements sociaux, réalisés par ICF La Sablière (environ 70 logements)
- 5 340 m<sup>2</sup> de logements en accession à la propriété, réalisés par BNP PI (82 logements)
- Architecte concepteur : JFA Architectes (Jacques Franceschi)
- Début des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2011
- Livraison prévue : 1<sup>er</sup> trimestre 2013



11 840 m<sup>2</sup> SHON au total, réalisés par ICF La Sablière

# ANNEXE 2

*M*  
49  
*W.*



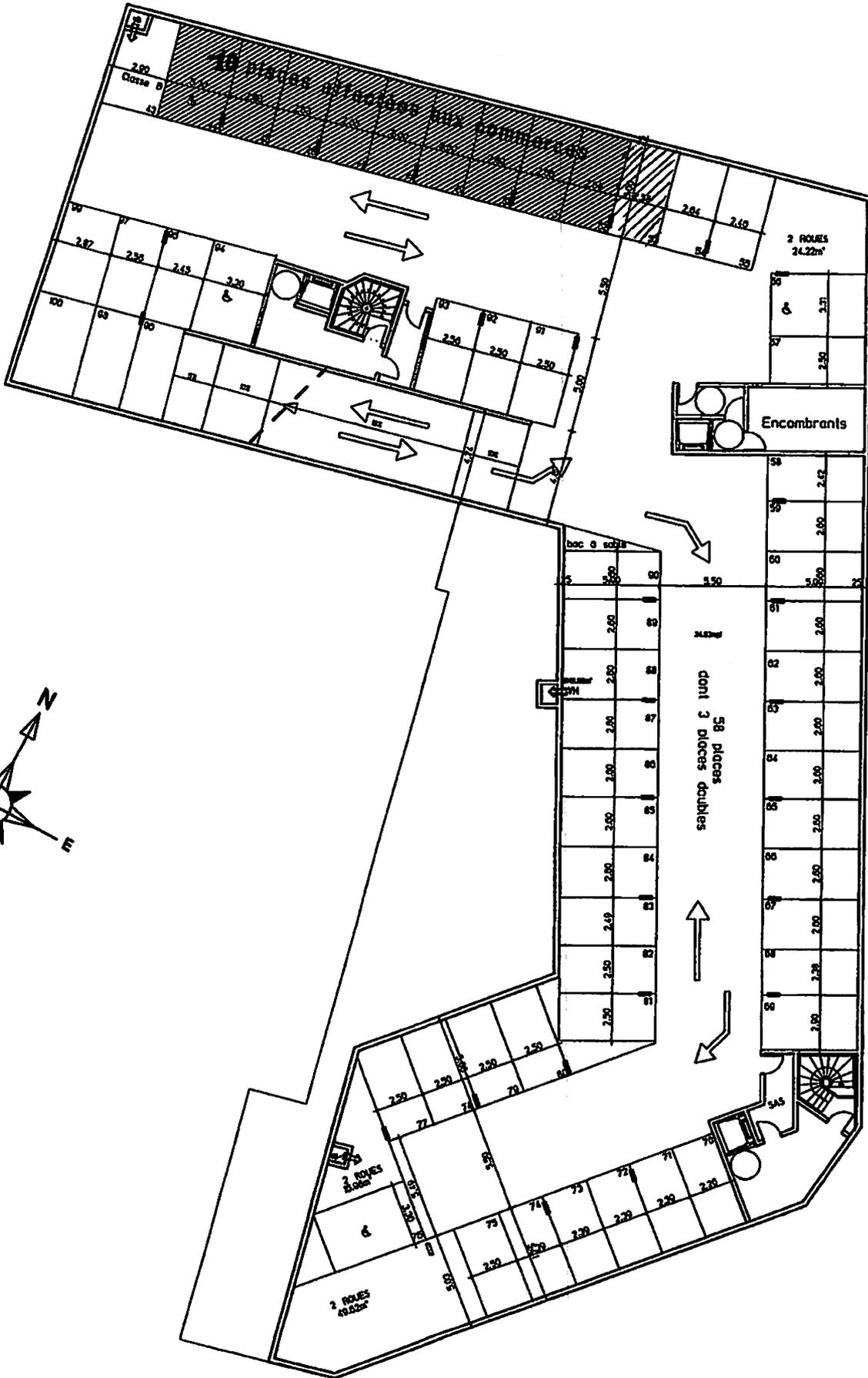


Janvier 2012

Perspective vue Nord depuis la nouvelle place

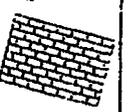
**BOUYGUES IMMOBILIER**  
Direction Régionale Ouest et Paris  
Velizy Espace - Immeuble Guyronner  
13 avenue Mornes Saulnier  
F-78457 VELIZY VILLACOUBLAY CEDEX  
Tél : 01 34 63 02 40 - Fax : 01 34 63 02 81  
S.A. au capital de 133 677 520 € - SIRET 652 091 648 007 12





2ème SOUS-SOL

*Handwritten signature/initials*



Ne pas poser ainsi directement  
de l'unité extérieure de climatisation  
équipée d'une grille en fer forgé

**MAISON DE LA PRESSE**

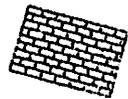
• Emplacement correct EDF  
si branchement depuis la rue

• Gaine technique pour passage gaine de  
ventilation du commerce  
dim intérieures 400x500mm

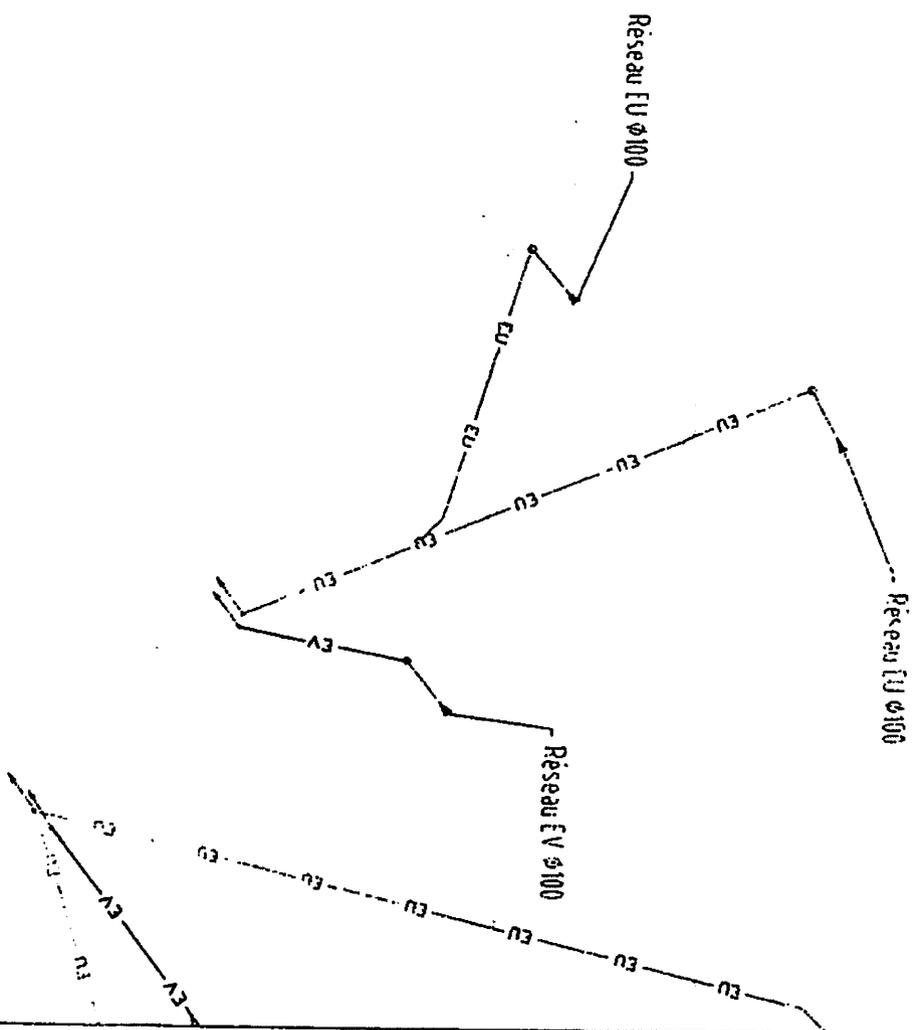
• Emplacement compteur EDF  
si branchement sur poste transf

• Allente LV Ø100 mm en gaine technique  
• Allente EU Ø40 mm en gaine technique

• Vantage en silence EF  
(diamètre d'alimentation  
à préciser par le client)



Niche pour installation  
de l'unité extérieure et réalisation  
équipe d'une grille en ferzifé



MAISON DE LA PRESSE

# ANNEXE 3



## Mairie de La Garenne-Colombes

N/REF : URBA/AP

OBJET : information risques naturels et technologiques majeurs

### CERTIFICAT RELATIF AU DECRET N° 2005.134 DU 15 FEVRIER 2005

Conformément au Décret N° 2005.134 du 15 février 2005 et à l'article L 125.5 du Code de l'Environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, et vu l'arrêté préfectoral DDE-SEU/SE N°2008.010 du 23 juillet 2008.

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie, qu'à ce jour, le territoire de la Commune n'est concerné : ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation ou mouvements de terrains », ni par un plan de prévention des risques technologiques majeurs.

Fait à la Garenne-Colombes, le 10 janvier 2011.

L'adjoint au Maire délégué,



Jean-Pierre Hervo

République Française - Hauts-de-Seine

69, boulevard de la République - 92250 La Garenne-Colombes

Tél. : 01 72 42 40 00 - Fax : 01 72 42 45 29 - www.lagarennecolombes.fr - Courriel : urbanisme@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É - É C A L I T É - F R A T E R N I T É

Handwritten initials, possibly 'N' and 'H', in the bottom right corner of the document.



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-2.099 du 15 septembre 2011

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

## 2. Adresse

9 place des Champs Philippe

code postal 92250  
ou code Insee

commune

la Garenne - Colombes

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** <sup>1</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** <sup>1</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** <sup>1</sup> oui  non

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches   
sécheresse  cyclone  remontées de nappe  feux de forêt   
séisme  volcan  autres

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels <sup>2</sup> oui  non
- <sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés <sup>2</sup> oui  non

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

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** <sup>3</sup> oui  non

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain  autres

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers <sup>4</sup> oui  non
- <sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés <sup>4</sup> oui  non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé <sup>5</sup> oui  non
- <sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique  effet thermique  effet de surpression

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

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

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5  zone 4  zone 3  zone 2  zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

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

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

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

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

## 8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

## 9. Acquéreur - Locataire

## 10. Lieu / Date

Nom

CHARLES  
SARL SST

Prénom

le

Attention !

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

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

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

## Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

### Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

### La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

**Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs**

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

- Vu le code général des collectivités territoriales ;**
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;**
- Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;**
- Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;**
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;**
- 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 l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 ;**
- Vu les arrêtés préfectoraux du 7 août 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes d'Antony, Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves et Ville-d'Avray ;**
- Vu les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes de Courbevoie et de Meudon ;**

M  
K

**Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Montrouge ;**

**Vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Chatillon ;**

**Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;**

**Vu l'arrêté préfectoral DDE n° 2003/096 du 15 avril 2003 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles de Mouvements de Terrain sur le territoire de la commune de Meudon ;**

**Vu l'arrêté préfectoral SPB 2005.14 du 29 mars 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;**

**Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/261 du 2 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain sur la commune de Saint-Cloud ;**

**Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;**

**Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 19 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;**

**Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;**

**Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;**

**Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;**

**Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL situés au 27, route du bassin n°6 et au 19, route du bassin n°6 à Gennevilliers prescrit par arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 ;**

Vu l'arrêté inter-préfectoral DATEDE/2 n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMP et situé à Nanterre ;

Vu le décret du 31 mars 2011 portant nomination de M. Pierre-André PEYVEL en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine est remplacé par le présent arrêté et son annexe.

### ARTICLE 2 :

L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

### ARTICLE 3 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » prévu pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées et accessible sur le site Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de cartes associées.



**ARTICLE 4 :**

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

**ARTICLE 5 :**

L'obligation d' « information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique aux communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie concernée.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : [www.prim.net](http://www.prim.net), rubrique « ma commune face aux risques ».

**ARTICLE 6 :**

Ces deux obligations d'information s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006.

**ARTICLE 7 :**

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée aux maires des communes concernées du département des Hauts-de-Seine.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté avec la liste des communes annexée, est affiché dans les mairies des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans un journal local du département.

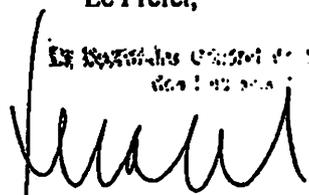
Il en sera de même à chaque mise à jour.

**ARTICLE 8 :**

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Antony en charge de l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement d'Ile-de-France, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et Mmes et MM. les Maires du département des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

Le Préfet,

  
Didier MONTCHAMP

 4



**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

Annexe à l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location**

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92002	Antony		Carrières <sup>1</sup>			Zone 1 <sup>2</sup>
92004	Asnières-sur-seine		Inondation <sup>3</sup>			Zone 1
92007	Bagneux		Carrières			Zone 1
92009	Bois-Colombes		Inondation			Zone 1
92012	Boulogne-Billancourt		Inondation			Zone 1
92019	Châtenay-Malabry		Carrières			Zone 1
92020	Châtillon		Carrières			Zone 1
92022	Chaville		Mouvements de terrain <sup>4 6</sup>			Zone 1
92023	Clamart		Carrières			Zone 1
92024	Clichy-la-Garenne		Inondation			Zone 1
92025	Colombes		Inondation			Zone 1
92026	Courbevoie		Inondation Carrières			Zone 1
92032	Fontenay-aux-Roses		Carrières			Zone 1
92036	Gennevilliers		Inondation	- PPRT SOGEPP- TRAPIL <sup>6</sup> - PPRT TOTAL RM		Zone 1
92040	Issy-les-Moulineaux		Inondation Carrières			Zone 1
92044	Levallois-Perret		Inondation			Zone 1
92046	Malakoff		Carrières			Zone 1
92048	Meudon	Mouvements de terrain <sup>4 7</sup>	Inondation Carrières			Zone 1
92049	Montrouge		Carrières			Zone 1
92050	Nanterre		Inondation Carrières	PPRT SDPN <sup>8</sup>	PPRT CCMP <sup>9</sup>	Zone 1

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92051	Neuilly-sur-Seine		Inondation			Zone 1
92062	Puteaux		Inondation Carrières			Zone 1
92063	Ruell-Malmaison		Inondation Carrières			Zone 1
92064	Saint-Cloud		Inondation Mouvements de terrain <sup>4 10</sup>			Zone 1
92071	Sceaux		Carrières			Zone 1
92072	Sèvres		Inondation Carrières			Zone 1
92073	Suresnes		Inondation Carrières			Zone 1
92075	Vanves		Carrières			Zone 1
92077	Ville-d'Avray		Carrières			Zone 1
92078	Villeneuve-la-Garenne		Inondation			Zone 1

<sup>1</sup> Risques Carrières : Arrêtés préfectoraux pris en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR.

<sup>2</sup> Zonage sismique : Zone 1 = Zone de sismicité très faible.

<sup>3</sup> Risque Inondation : Inondation par débordement de la Seine – PPRI approuvé le 9 janvier 2004.

<sup>4</sup> Risque Mouvements de terrain : PPRMT incluant les risques carrières et glissements de terrain.

<sup>5</sup> PPRMT approuvé le 29 mars 2005.

<sup>6</sup> Deux PPRMT prescrits :

- Dépôts pétroliers SOGEP-TRAPIL, le 30 décembre 2009
- Dépôt pétrolier TOTAL RM, le 29 avril 2010

<sup>7</sup> PPRMT prescrit le 15 avril 2003.

<sup>8</sup> PPRMT du dépôt SDPN prescrit le 25 février 2009.

<sup>9</sup> PPRMT du dépôt CCMP approuvé le 30 mai 2011.

<sup>10</sup> PPRMT approuvé le 2 juin 2006.

Ministère du Développement Durable

Préfecture de : HAUTS-DE-SEINE

### Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

9 place des Champs Philippe  
95250

Commune

GARENNE-COLOMBES

#### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain Arrêté en date du 29/12/1999  Oui  Non
- Inondations et coulées de boue Arrêté en date du 12/03/2002  Oui  Non
- Inondations et coulées de boue Arrêté en date du 03/12/2003  Oui  Non

Etabli le :

[Empty box for name and signature]

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

[Empty box for signature]

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

# ANNEXE 4



Bertrand GUILBERT  
Guy BIGOT  
François GAILLOT  
Thomas WUHRMANN  
Anne-Sophie AGUESSY  
Notaires



123, avenue Paul Doumer  
Boîte Postale 233  
92503 RUEIL-MALMAISON  
Tel : 01 47 32 37 37  
Fax : 01 47 51 97 19

Dossier suivi par  
Valérie HEMERY-DUFOUR  
Tel : 01 47 32 83 33 -secrétariat : 83 34  
e-mail : valerie.hemery-dufour.92020@paris.notaires.fr

VEFA BOUYGUES IMMOBILIER/SCI CHARLED (SYNOPSIS)  
118445/09/CBA

## ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thomas WUHRMANN Notaire Associé soussigné, membre de la Société dénommée « Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN et Anne-Sophie AGUESSY », notaires associés, Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 123, Avenue Paul Doumer en date du 18 décembre 2012 a été réalisée la vente en état futur d'achèvement,

Avec la participation de Maître CASTERAN, Notaire à PARIS (75017), 72 avenue de Wagram, assistant l'ACQUEREUR.

Par :

La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, Société Anonyme au capital de 138.577.320 EUR, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3, boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Au profit de :

La Société dénommée CHARLED, société civile immobilière au capital de 500 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 37 rue de Naples, identifiée au SIREN sous le numéro 529390270 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Quotités acquises :

CHARLED acquiert la pleine propriété.

## DESIGNATION

### I- DU TERRAIN D'ASSIETTE :

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier à construire est constituée par un terrain situé à LA GARENNE-COLOMBES (HAUTS-DE-SEINE) 92250 Rue des Murgers, Rue Jules Ferry et Rue Pierre Sémard constituant l'Ilot S10L1 de la ZAC des CHAMPS PHILIPPE:



SCP Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN, Anne-Sophie AGUESSY, notaires associés,  
e.mail : gbgw.rueil-malmaison@paris.notaires.fr

Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est accepté. Société titulaire d'un office notarial  
R.E.R : Rueil-Malmaison – Autobus 467 / 144 / 258 – Parking à l'Etude

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Vo	Lieu	Surface
	D	312	2	5 rue des Murgers	00 ha 02 a 53 ca
	D	301	2	7 rue des Murgers	00 ha 02 a 26 ca
	D	307	2	54 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 15 ca
	D	308	2	60 Rue Jules Ferry	00 ha 01 a 74 ca
	D	316	2	5 rue des Murgers	00 ha 01 a 08 ca
	D	310	2	62 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 62 ca
	D	296	2	7 bis rue des Murgers	00 ha 02 a 56 ca
	D	297	2	58 bis Rue Jules Ferry	00 ha 05 a 34 ca
	D	300	2	58 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 56 ca
	D	276	2	17 rue des Murgers	00 ha 01 a 01 ca
	D	278	2	23 rue des Murgers	00 ha 01 a 14 ca
	D	318	2	23 rue des Murgers	00 ha 00 a 29 ca
	D	321	2	23 rue des Murgers	00 ha 00 a 10 ca

Total surface : 00 ha 19 a 38 ca

## II - DU VOLUME VENDU A L'INTERIEUR DUQUEL S'INSCRIVENT LES OUVRAGES VENDUS

### VOLUME N° 3

Ce Volume est constitué par la somme des volumes partiels définis comme suit et localisés sous teinte bleue aux plans susvisés :

- . sous-volume 3.a : base de 43m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 39,40m env. N.G.F. (sur étanchéité de la dalle plafond du 1<sup>er</sup> sous-sol) à la cote de 43,90m env. N.G.F.
- . sous-volume 3.b : base de 12m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 39,23m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage).
- . sous-volume 3.c : base de 234m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 39,62m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage).
- . sous-volume 3.d : base de 214m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 39,62m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage).
- . sous-volume 3.e : base de 11m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 39,79m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage).
- . sous-volume 3.f : base de 0,5m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.

- . sous-volume 3.g : base de 0,5m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.
- . sous-volume 3.h : base de 0,5m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.
- . sous-volume 3.i : base de 0,5m<sup>2</sup> env. depuis la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1<sup>er</sup> étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.

Dans ce volume s'inscriront :

- En superstructure :

- o Au rez-de-chaussée :
  - des locaux commerciaux donnant sur la place publique à aménager et la rue Pierre Sépard ;
  - une aire de livraison extérieure donnant sur la rue des Murgers avec une jardinière attenante ;
  - un local poubelles donnant sur l'aire de livraison ;
  - un local poubelles donnant sous le porche.
- o Du 1er au 4ème étage (inclus) :
  - quatre gaines techniques.
- o En toitures :
  - les édicules des gaines techniques.

*Observation étant ici faite que les gaines techniques susvisées correspondent à celles identifiées sur les plans annexés à l'état descriptif de division en volume ci-après énoncé.*

**Servitudes :**

*Le volume 3 bénéficiera d'une servitude de passage piétons sur le volume 2 (figurée sous flèches bleues aux plans des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> sous-sol ci-annexés) pour permettre l'accès :*

- à certains locaux commerciaux, desservis également par le porche et l'allée de circulation piétonne qui lui fait suite ;
- au local poubelles, donnant sous le porche ;
- aux locaux techniques, objets de la servitude ci-dessous décrite.

*Cette servitude s'exercera, depuis la rue Pierre Sépard, par le porche, l'allée de circulation piétonne, l'escalier d'accès aux sous-sols de la cage A, les voies de circulations au 1<sup>er</sup> sous-sol.*

*Le volume 3 bénéficiera d'un droit d'usage des locaux techniques suivants, inscrits dans le volume 2 (figurés sous hachures bleues au plan du 1<sup>er</sup> sous-sol, ci-annexé) :*

- local « Eau » ;
- local « Electricité »
- local « Courant faible ».

### **III/ DES OUVRAGES VENDUS**

Quatre locaux « brut de béton – fluide en attente » d'une SHON de 470,79m<sup>2</sup>, situés en « rez-de-chaussée » tels qu'ils sont identifiés sur les quatres plans de vente annexés aux présentes intitulés, savoir :

|

|

- Banque,
- Salon de coiffure,
- Pressing,
- Maison de la presse.

Observation étant ici faite que malgré les affectations à usage de banque, de salon de coiffure, de pressing et de maison de la presse sus-visées, le propriétaire du VOLUME TROIS pourra affecter ces locaux à tout autre usage commercial de son choix sans aucune restriction, sauf celles énumérées au cahier des charges de l'AFUL sus-énoncé, et sous réserve de l'accord de l'aménageur jusqu'à la livraison des BIENS.

#### **IV/ DU VOLUME CONTENANT LES LOTS DE COPROPRIETE VENDUS**

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens, objet des présentes, s'inscrit dans les limites du volume DEUX (2) de l'état descriptif de division volumétrique ci-après visé dont la désignation figure intégralement dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé.

#### **V/ DES LOTS DE COPROPRIETE VENDUS**

##### **Désignation de l'ensemble immobilier dont dépend une partie des biens vendus :**

L'immeuble à édifier dans les limites du volume DEUX (2) va être divisé en deux bâtiments et cent cinquante huit lots (158 lots), numérotés :

- 101 à 160           répartis dans le bâtiment ABC ;
- 201 à 298           répartis dans le bâtiment P (Parking) ;

Il comprendra après son complet achèvement un ensemble de locaux à usage d'habitation et un parc de stationnement.

Les deux bâtiments ABC et P seront desservis par trois cages A, B et C.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier comprendra au rez-de-chaussée :

- deux allées de circulation piétonne permettant :
  - o l'accès au hall A, depuis la rue des Murgers ;
  - o l'accès à l'escalier de desserte des sous-sols A2, depuis le porche ;
- des espaces verts et jardinières attenants auxdites allées ;
- un espace vert situé au droit du pignon Ouest (côté rue Jules Ferry) ;
- trois jardins et trois terrasses en jouissance exclusive.

##### **Lot numéro deux cent quarante-cinq (245) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 44.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### **Lot numéro deux cent quarante-six (246) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 45.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent quarante-sept (247) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 46.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent quarante-huit (248) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 47.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent quarante-neuf (249) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 48.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent cinquante (250) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 49.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent cinquante et un (251) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 50.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent cinquante-deux (252) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 51.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1



**Lot numéro deux cent cinquante-trois (253) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMBLEMEMENT DE STATIONNEMENT n° 52.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent cinquante-quatre (254) :**

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMBLEMEMENT DE STATIONNEMENT n° 53

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

**PRIX**

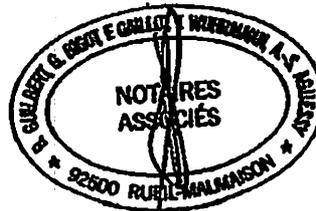
La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de . . .

... s'appliquant  
au prix hors taxe de : ...  
EURO ...  
à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de ...

Le prix a été payé comptant à concurrence de ...  
par l'ACQUEREUR. Le surplus du prix de la vente sera payé à la mise à disposition des BIENS.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine),  
LE 18 décembre 2012



*[Handwritten signatures]*

# ANNEXE 5



Commune de La Garenne-Colombes

dossier n° PC 092 035 11 E0003

Date de dépôt : 31 janvier 2011

Demandeur : BOUYGUES IMMOBILIER SA

Représenté par : Madame Jouanno Marie-Pascale

Pour : construction d'un ensemble de 59 logements + commerces sur 2 niveaux de stationnement en sous-sol

Adresse terrain : Rue des murgers, rue Jules Ferry  
92250 La Garenne-Colombes

Destination : habitation et commerce

SHON créée : 4971 m<sup>2</sup>

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis de construire**  
**au nom de l'État**

**Le maire de La Garenne-Colombes,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 31 janvier 2011 par BOUYGUES IMMOBILIER SA représenté par Madame Jouanno Marie-Pascale demeurant au 13 avenue Morane Saulnier à VELIZY (78457 CEDEX) sur un terrain situé rue des murgers, rue Jules Ferry à La Garenne-Colombes (92250) ;

Vu l'objet de la demande portant sur la construction d'un ensemble de 59 logements + commerces sur 2 niveaux de stationnement en sous-sol.

La surface hors-cœuvre nette créée est de 4 971 m<sup>2</sup> ;

Vu les pièces annexées au dossier déposé le 31 janvier 2011, complété le 14 mars 2011 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation ;

Vu les articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

Vu le décret n° 2010-744 du 2 juillet 2010 relatif aux opérations d'aménagement d'intérêt national du quartier d'affaires de La Défense et de Nanterre et La Garenne-Colombes ;

Vu le plan local d'urbanisme de La Garenne-Colombes approuvé le 28 septembre 2006, modifié les 19 avril 2007, 04 juin 2009, 07 septembre 2009 et 01 juillet 2010 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 02 mars 2006 créant la zone d'aménagement concertée dite « ZAC des Champs Philippe » ;

Vu la délibération du Département des Hauts-de-Seine en date du 19 juin 2009 instituant la participation pour raccordement à l'égout ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2011 autorisant BOUYGUES Immobilier SA à déposer une demande de permis de construire, jointe au présent arrêté,

Vu l'arrêté accordant la déclaration préalable pour division en date du 1<sup>er</sup> août 2011,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD09203509E0070 en date du 7/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0068 en date du 13/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0067 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0071 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0062 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0074 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0073 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0072 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0069 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0066 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0065 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0064 en date du 13/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509<sup>E</sup>0082 en date du 06/01/2010,

Vu l'avis favorable de la Commission communale de sécurité et d'accessibilité de La Garenne-Colombes en date du 04/03/2011 ;

Vu l'avis favorable de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris en date du 15/04/2011 ;

Vu l'avis favorable de la SEM 92 en date du 6 avril 2011 ;

Vu l'avis favorable du Maire de La Garenne-Colombes au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation en date du 8/07/2011 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-19-13 du code de la construction et de l'habitation « l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public prévue à l'article L. 111-8 est délivrée au nom de l'Etat par :

- a) Le préfet, lorsque celui-ci est compétent pour délivrer le permis de construire ;
- b) Le maire, dans les autres cas » ;

Considérant que la décision sur le permis de construire n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme la décision prise sur le permis de construire émane du Maire ;

Considérant la délibération du Conseil Général des Hauts-de-Seine en date du 19 juin 2009 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 5,91 € (cinq euros et quatre-vingt onze centimes) par m<sup>2</sup> de SHON créée ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

### Article 2

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 29 378,61 € (vingt-neuf mille trois cent soixante-dix-huit euros et soixante et un centimes) au bénéfice du Conseil Général des Hauts-de-Seine en cas de raccordement au réseau départemental.

### Article 3

Les prescriptions émises par la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris dont la copie est jointe devront être respectées.

### Article 4

Les dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 et ses décrets d'application relative à l'accessibilité par des personnes handicapées devront être strictement respectées.

### Article 5

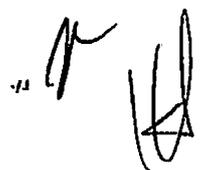
Le Directeur Général des services de la mairie, et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Garenne-Colombes, le 3 AOUT 2011

Le Maire au nom de l'Etat  
Député européen,



  
Philippe Juvin



**Nota bene :** Ci-joint à titre d'information l'avis d'ERDF et de la Direction de l'Eau.

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).**

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.**

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

**Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.**



# Mairie de La Garenne-Colombes

Direction des Services Techniques  
Urbanisme

N/REF : URBA/CV/AP/2012/  
Affaire suivie par : A Fernin  
Tel : 01 72 42 45 26

BOUYGUES IMMOBILIER  
Madame Coline Georgeot  
13, Avenue Morane Saulnier  
78457 VELIZY VILLACOUBLAY CEDEX

Objet : ZAC des Champs Philippe lot S10L1  
3 Rue des Murgers, 56 Rue Pierre Sénard, 58 Rue Jules Ferry

## ATTESTATION

Le Maire de La Garenne-Colombes, soussigné certifie que :  
Le Permis de Construire N° 092 035 11 0003-1  
délivré le 12/04/2012 concernant la propriété citée en objet,  
n'a pas fait l'objet d'un recours gracieux enregistré en Mairie,  
ni à notre connaissance d'un recours contentieux,  
auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise  
ni de retrait ou de déféré préfectoral.

La Garenne-Colombes, le 10 octobre 2012.



Par délégation du Maire,

Jean-Pierre Hervo  
Adjoint au Maire

République Française - Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République - 92250 La Garenne-Colombes  
Tél : 01 72 42 40 00 - Fax : 01 72 42 45 29 - www.lagarennecolombes.fr - Courriel : urbanismes@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

# ANNEXE 6



Février 2010

**ZAC des champs Philippe**  
**La garenne Colombes**

***Besoins fonctionnels et techniques***

***A-Généralités fonctionnels pour les commerces à l'exception du Supermarché***

Les locaux commerciaux devront avoir une forme fonctionnelle et compacte de type carré, principalement ceux de petites dimensions comme le salon de coiffure, l'opticien, la banque, la Boulangerie, la Maison de la Presse, le Pressing, à l'exception de la Brasserie dont les plans sont déjà définis.

Les petites cellules commerciales, dans toute la mesure du possible, devront être libres de voiles porteurs, refends ou poteaux (surtout en vitrine). Les cages d'escalier, gaine d'ascenseurs, et tous types de gaine ne doivent pas contraindre l'exploitation des locaux commerciaux.

L'ensemble des commerces devra bénéficier d'une hauteur sous dalle de 4 m soit une hauteur sous-poutre de 3,5 m.

Il faut éviter de concevoir des locaux trop profonds, un rapport maximum de 1/3 est demandé entre la largeur de la vitrine et la profondeur du local.

Le nivellement du sol brut, avec chape des locaux, doit être au niveau -15 cm des trottoirs, sauf pour le supermarché. L'ensemble des locaux doit respecter la réglementation en vigueur sur l'accessibilité des établissements recevant du public (décret n° 2006-555 du 17 mai 2006)

## ***B-Généralités techniques pour les commerces à l'exception du Supermarché***

**1-Compteurs** - L'ensemble des locaux commerciaux sera livré avec l'arrivée des fluides raccordés aux divers réseaux du bâtiment de logements, en attente. Il s'agit des réseaux d'eau, de ventilation, d'électricité...

Le comptage pour l'électricité et la consommation d'eau devra être indépendant pour chaque commerce. Les compteurs devront être faciles d'accès depuis les cellules commerciales. Les puissances ne devraient pas dépasser le tarif bleu 36 KW. La boulangerie, en cas d'absence de gaz dans l'immeuble, devra être équipée au tarif jaune (environ 70 Kw).

**2-Gaines de ventilation** - Tous les locaux commerciaux seront climatisés. Les concepteurs doivent concevoir le projet de manière à permettre l'installation des VMC et climatiseurs dont ont besoin les commerces. Ces installations seront réalisées par les commerçants en même temps que l'aménagement intérieur de leur local. Il est souhaitable de prévoir une trémie commune aux commerces pour le passage de leurs gaines de ventilation. Le passage de gaines en faux plafond est réalisable, mais la sortie des bouches de ventilation en façade sous les fenêtres des usagers du bâtiment de logements est à éviter.

Il sera nécessaire de prévoir une ventilation en toiture pour le Pressing, la Boulangerie et une tourelle pour la Brasserie ainsi qu'un bac à dégraisser.

**3-Surcharge d'exploitation** - Pour faciliter l'aménagement des commerces en fonction de leurs besoins, les concepteurs prendront en compte les surcharges les plus contraignantes qui sont de 1,5 T pour toutes surfaces.

**4-Local déchets** - Un local d'entreposage des déchets sera mis à disposition des commerces suivants :

**Bâtiment S6L2 : 20 m<sup>2</sup>**

Boulangerie  
Opticien

**Bâtiment S10L1 : 20 m<sup>2</sup>**

Pressing  
Banque  
Coiffeur  
Maison de la Presse

**Bâtiment S5L1**

La Brasserie mettra en place un système de stockage individuel

## ***C-Besoins fonctionnel et technique du salon de coiffure***

Le salon de coiffure a besoin d'un local compact de forme se rapprochant le plus possible du carré correspondant à une surface de 100 m<sup>2</sup>.

La vitrine doit être libre sans poteau.

Les compteurs et surtout les vannes d'arrêt d'EFS doivent être faciles d'accès depuis le salon.

Pour assurer un fonctionnement performant, le salon de coiffure à besoin :

- d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'un diamètre 40 mm pour aménager la zone de shampooing ;
- d'une évacuation eaux vannes pour les sanitaires, ainsi qu'une VMC ;

- o d'arrivée de gaine permettant l'installation d'une climatisation réversible pour créer la zone des teintures. Cette espace demande une ventilation soutenue en raison des COV des produits utilisés.

### ***D-Besoins fonctionnel et technique du magasin d'optique***

Il doit être compact d'une forme se rapprochant le plus possible du carré. Il doit bénéficier d'une surface de 75 m<sup>2</sup>.

La vitrine doit avoir un minimum de 7m de long et doit être libre et sans poteau. Une arrivée d'eau et les évacuations des eaux vannes et usées doivent se trouver dans le fond du magasin pour créer les sanitaires et point d'eau.

Le local doit présenter les prédispositions nécessaires à l'installation d'une climatisation réversible.

### ***E-Besoins fonctionnel et technique de la banque***

Le local doit bénéficier d'une surface de 150 m<sup>2</sup> et doit être implantée en angle de rue pour bénéficier d'une vitrine commerciale sur deux voies. Le local doit être le plus compact possible et sans poteau gênant l'aménagement intérieur.

Un distributeur automatique sera implanté sur l'une des façades ainsi qu'un accès clients.

Un emplacement de stationnement réservé aux convoyeurs de fonds sera prévu au plus près de la porte du local technique du distributeur. La distance entre le stationnement du convoyeur et du local technique doit être inférieure à 10m.

Aucune canalisation, qu'elles soient d'évacuation ou d'un autre type, ne doit traverser les locaux de la banque à l'horizontale.

### ***Descriptif technique remis par la Banque***

#### **GROS OEUVRE**

- Structure poteau/poutre sans mur de refend avec au moins 4 m entre poteaux.
- Hauteur sous dalle 4.00 m.
- Hauteur sous poutre 3.50 m.
- Surcharge 350 kg/m<sup>2</sup> sauf local automates 800 kg/m<sup>2</sup>
- Murs périphériques agglos de béton plein épaisseur 15 cm.
- Local coffres et automate distributeur en façade avec mur plein maçonné agglos de béton plein épaisseur 15 cm.

#### **ISOLATION COUPE-FEU vis à vis des tiers.**

- Dalle haute CF 1H
- Murs périphériques CF 2H

#### **CHAUFFAGE - CLIMATISATION**

- Si possibilité, mise en place du groupe en terrasse avec gaine technique verticale entre local et terrasse.
- Sinon, grilles (2 fois 2 m<sup>2</sup> env.) à prévoir en façade pour échange d'air.
- Pas de réseau tiers traversant le local.

**VENTILATION**

- Si réseau commun avec l'immeuble : attente dans le local diam. 250 mm (500 m<sup>3</sup>/h) avec clapet CF en périphérie local.
- Si réseau indépendant, grilles en façade (voir clim.)

**PLOMBERIE - SANITAIRES**

- Alimentation eau froide + évacuation diam. 100 mm en attente à l'emplacement des futurs sanitaires.
- Pas de réseau tiers traversant le local.

**COURANTS FORTS ET FAIBLES**

- Alimentations ne transitant pas par un local tiers.
- Puissance électrique : tarif bleu 36 kW
- Téléphonie : alimentation câble 15 paires.

***E-Besoins fonctionnel et technique du supermarché : Bâtiment S11L1***

**Fonctionnalité** - Le supermarché est le commerce qui impose le plus de contraintes dans sa fonctionnalité et dans ses besoins techniques. La conception des locaux du supermarché doit pouvoir lui permettre d'évoluer suivant les besoins et les attentes de la clientèle. L'entrée principale doit donner sur la Place, de manière à ce que le commerce puisse être clairement identifié y compris depuis l'avenue de Verdun.

**Gestion des flux** - Le commerce doit pouvoir disposer d'une longueur de façade de 25 à 30 m qui ouvre sur deux façades. Les livraisons et l'entrée du parking doivent être traitées de manière à ne pas générer de gêne auprès de la clientèle et des usagers de l'îlot S11L1.

C'est le commerce qui génère les flux les plus importants et ceci implique :

- De faciliter son accès aux clients aussi bien piétonniers que motorisés. Le parking du supermarché sera implanté au 1er sous-sol directement sous la surface commerciale. Les clients pourront accéder directement depuis le parking aux surfaces de vente du magasin via un ou deux ascenseurs dimensionnés pour accueillir les caddies des clients;
- L'entrée du Parking (Public et Privé) se situera rue Pierre Sénard et la sortie Rue Jules Ferry (cf plan)
- De lui donner un accès direct au quai de déchargement : Ce quai se situera rue Jules Ferry et sera intégré au bâtiment afin que les manutentions de déchargement soient effectuées à l'intérieur.
- les réserves, qui disposeront d'une surcharge d'exploitation, seront positionnées à proximité du lieu de livraison en fond de magasin.

**Besoins en terme de gaines** - Le fonctionnement des différents laboratoires que comptera le supermarché est conditionné par la présence de sorties de ventilation, de conduit de fumé et de différentes gaines telles que l'ascenseur.

Les concepteurs trouveront au chapitre « sorties ventilation et désenfumage » du programme technique réalisé par le SARL Architectes Associés, intégré ci-dessous dans le document, la liste des différents conduits ou gaine à prévoir pour le bon fonctionnement du supermarché.

**Locaux techniques et réserve** - Un local technique de 200 m<sup>2</sup> est à prévoir en Rez-de-chaussée du supermarché pour l'installation d'un groupe froid et une réserve.

La réserve froide qui sera implantée au rez-de-chaussée au fond du magasin, induit la contrainte suivante : prévoir un décaissement de 20 cm de la dalle pour l'isolation acoustique et 20 cm de plus pour l'isolation thermique, ce qui totalise un décaissé de 40 cm sur une zone de 100 m<sup>2</sup>.

**Descriptif technique remis par le supermarché**

**PROGRAMME**

- S.V. : 999 m<sup>2</sup> environ ;
- Froid alimentation avec production chaleur pour chauffage INTER
- Surface local technique froid : 100 m<sup>2</sup> environ
- Surface réserves et laboratoires : 200 m<sup>2</sup> environ
- Surface locaux sociaux et bureaux : 150 m<sup>2</sup> environ (niveau surface de vente)
- Transformateur EDF, tarif jaune.
- Installation d'une climatisation réversible

**PRINCIPALES DISPOSITIONS TECHNIQUES :**

**Structure**

- Trame des poteaux 10 x 15 environ et en tout point, distance entre 1 poteau et un mur supérieure à 4 m.
- Hauteur sous poutre et soffite de la coque supérieure à 4 m.
- Planchers bas :
  - sol brut à - 19 cm pour réalisation d'une dalle acoustique ;
    - charge sur sol brut : charge permanente 350 kg environ (complexe acoustique)
    - charge d'exploitation : 1,5 T/m<sup>2</sup> pour l'ensemble à l'exception des réserves 2 T/m<sup>2</sup>
    - Plancher haut : surcharge 50 kg/m<sup>2</sup> ;
    - Isolement : entre surface commerciale et logements : CF 3 h,  
entre parking et surface commerciale : CF 1h30.

**Aménagements particulier**

- Gainés monte caddies 3 x 3 m environ ou le double si besoin de deux monte caddies
- Un local machinerie monte caddies en S/S ;
- Un sas entre le monte caddies et le parking ;
- Si possible un éclairage zénithal au centre du magasin sur l'arrière

**Ouvertures en façade**

- Local centrale froid alimentaire : prévoir une sortie de ventilation de 12 m<sup>2</sup> environ en façade ;
- Réserves et laboratoires :
  - accès marchandise par une porte de 2 m x 2 m,
- Locaux sociaux et bureaux :
  - une fenêtre salle de repos ;
  - quatre fenêtres bureaux.
- Sortie trappon pour transfert de fonds ;
- Accès magasin par au moins deux portes distantes de plus de 5 m ;
- Une sortie de secours en fond de magasin 2 UP minimum.

**Sorties ventilation et désenfumage**

- Local centrale froid alimentaire : prévoir une sortie de ventilation de 12 m<sup>2</sup> en façade (surface inférieure si sortie en terrasse)
- VMC sanitaires et bureaux ;
- VMC boulangerie
- Conduit de fumée pour four boulangerie ;
- Sortie pour ventilation gaine monte caddies et monte charge ;
- Sortie pour renouvellement air sanitaire surface de vente ;
- Sortie pour désenfumage mécanique de la surface de vente à plus de 8 m des façades des Tiers, extracteur sur couverture

- Réserves en S/S des emplacements pour les bacs à graisse et fécules sous les laboratoires ;
- Attentes EU/EV sous zones de vente (condensats), laboratoires, local centrale froid, locaux sanitaires, boulangerie.

#### **Isolation thermique**

- Isolation thermique : plancher haut et plancher bas conforme à la RT 2005.

#### **Réseaux techniques**

- Local AEP et eau incendie pour RIA ;
- Arrivée F.T.
- Local EDF, tarif jaune (240 KW).

#### **Brief architectural selon concept urbain de l'enseigne**

##### **La mission**

« contribue à une vie meilleure pour ses clients en leur permettant d'acheter tous les produits dont ils ont besoin et envie au quotidien »

##### **Le concept**

« Les petits bonheurs » du quotidien  
« Inter vous facilite la vie au quotidien »

##### **Les bénéfices objectifs (consommateur)**

La proximité : humaine et urbaine. : achat facile et pratique.

Le plaisir au quotidien.

Le prix et la qualité.

La simplicité et l'accessibilité.

La praticité.

##### **Façades**

Invitante, communicante, transparente, exprime les 3 tempos du magasin :

- Store noir avec message script ;
- Logo de l'enseigne ;
- Bandeau orange ou rouge, le long de la surface et sur lequel sont repris les 3 zones du magasin (le tout prêt = snacking, le tout frais et le tout quotidien), les services, les horaires d'ouverture ;
- Surface de vitrine la plus vitrée et transparente possible ;
- Revêtement mural : bardage Eternit.

A titre informatif, le concept de l'enseigne Intermarché est présenté en annexe.

##### **Stationnement**

Le parking commercial sera destiné à l'usage des clients du supermarché et des commerces. Pour rendre le service souhaité auprès des usagers du commerce alimentaire, il est impératif que ce parking soit implanté directement sous la zone commerciale de l'îlot.

Il est à noter que l'emplacement du parking représentera une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup> et qu'à ce titre les parkings devront déborder au delà de la surface commerciale elle-même.

**G-Brasserie Bâtiment S5L1**

-La hauteur prévue du local doit être de 4m pour le plafond et 3,50m sous les poutres.

-puissance en kW nécessaire

125 KW / tarif jaune, si c'est tout électrique, besoin de moins s'il y a le gaz

-placement des évacuations des toilettes « client et personnel » et douches

Les toilettes clients devraient logiquement se situer au fond du local, dans la partie la plus éloignée de l'esplanade.

La partie vestiaire doit être collée à la cuisine.

-local poubelle :

Un local pouvant contenir une poubelle à verres et un broyeur, soit environ 1m50 x 3m, ce local devant être climatisé et carrelé.

-Diamètre des conduits d'évacuations cuisine et climatisation ( salle, cuisine et local poubelle)

Evacuation / siphons de sol : Diam 80 mm – Extraction hotte : Diam 200 mm – Arrivée d'air pour clim : Diam 200 mm

-type de dégraisseur

Séparateur de graisses (Marque Néhoréca par exemple)

Inscrite à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT

NANTERRE 3

Le 26/11 2019 Dossier 2019 00063913, référence 9214P03 2019 A 10232

Enregistrement : 5010 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Cinq mille dix Euros

Montant reçu : Cinq mille dix Euros

Le Contrôleur principal des finances publiques

M. Marie BRILLON  
Contrôleur principal  
des finances publiques

## ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

« IL NOVE »

9, PLACE DES CHAMPS PHILIPPE – 92250 LA GARENNE COLOMBES

Paris, le 25 novembre 2019

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société « SST », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 537 594 897, ayant son siège social à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, représentée par Madame Sylvie HATTAIS en sa qualité de Gérante.

Ci-après dénommée « Le Vendeur », d'une part,

### ET :

2. La Société « GJ O'CLOCK », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, ayant son siège social au 9 Place des Champs Philippe à La Garenne Colombes (92250), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 877 990 697, représentée par Monsieur Guillaume VARIN, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire du 19 novembre 2019 demeurée ci-après annexée.

Ci-après dénommée « L'Acquéreur », d'autre part,

Ci-après collectivement désignées « **les Parties** ».

*Handwritten signatures*

## PLAN

<b>SECTION I - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR LE VENDEUR</b> .....	<b>4</b>
1. DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE .....	4
2. ORIGINE DE PROPRIETE .....	5
3. BAIL DES LOCAUX .....	5
4. DIAGNOSTICS ET SECURITE INCENDIE .....	14
5. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN .....	15
6. INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS .....	16
7. MATERIEL EN DEPOT – CREDIT BAIL .....	16
8. SITUATION DU PERSONNEL .....	17
9. BILAN, COMPTE DE RESULTAT ET LIVRES DE COMPTABILITE .....	19
10. CHIFFRES D’AFFAIRES ET RESULTATS D’EXPLOITATION .....	19
11. OUVERTURE .....	19
12. CONTENTIEUX .....	20
13. LICENCE DE BOISSONS .....	20
14. ACCESSIBILITE HANDICAPES .....	20
15. CENTRE DES IMPOTS .....	20
16. SINCERITE DES DECLARATIONS .....	20
<b>SECTION II - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR L’ACQUEREUR</b> .....	<b>22</b>
17. HYGIENE .....	22
18. LICENCE DE BOISSONS – PERMIS D’EXPLOITATION .....	23
19. DECLARATIONS GENERALES .....	23
<b>SECTION III - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE</b> .....	<b>23</b>
20. OBLIGATIONS DE L’ACQUEREUR .....	23
21. OBLIGATIONS DU VENDEUR .....	25
22. PROPRIETE - JOUISSANCE .....	26
23. PRIX – PAIEMENT DU PRIX .....	26
24. SEQUESTRE DES FONDS .....	27
25. OPPOSITIONS .....	28
26. FRAIS - HONORAIRES .....	28
27. NEGOCIATION .....	28
28. INDIVISIBILITE .....	29
29. PRORATAS – COMPTES .....	29
30. AFFIRMATION DE SINCERITE .....	29
31. BONNE FOI CONTRACTUELLE .....	29
32. DECLARATIONS FISCALES .....	30
33. DROITS D’ENREGISTREMENT .....	30
34. ACTE DEFINITIF - DECHARGE .....	30
35. DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE .....	31
36. ANNEXES .....	32

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le Vendeur est propriétaire d'un fonds de commerce de « traiteur - épicerie fine - restaurant » sis 9 Place des Champs Philippe à La Garenne Colombes (92250) et exploité sous l'enseigne « IL NOVE », pour l'exploitation duquel il est immatriculé au SIRET sous le numéro 537 594 897 00028 (Code APE 5621Z).

Monsieur Guillaume VARIN, né le 23 juin 1981 à Argenteuil (92), de nationalité française, et Madame Julie BARON, née le 12 juillet 1982 à Saint Germain en Laye (78), de nationalité française, demeurant ensemble 17 rue Danès de Montardat à Saint Germain en Laye (78100) se sont déclarés intéressés pour l'acquisition dudit fonds de commerce.

Les Parties se sont donc rapprochées à l'effet de déterminer les conditions de cette acquisition.

Par acte sous seing privé du 10 Juin 2019, une promesse de cession a été signée entre les Parties, sous les conditions suspensives conventionnelles ci-dessous :

- *L'obtention d'un prêt bancaire qu'il envisage de contracter sous les conditions énoncées ci-dessous.*
  - ⇒ *Montant maximum du prêt sollicité : 160.000,00 €*
  - ⇒ *Durée maximale du prêt : 7 ans.*
  - ⇒ *Taux d'intérêt maximum : l'intérêt annuel hors assurances ne pourra pas excéder 1,80 %.*
- *La note de renseignements d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude administrative faisant obstacle à la libre disposition du fonds de commerce conformément à sa destination ou susceptible d'en diminuer la valeur.*
- *L'absence d'exercice par la commune de son droit de préemption de la Commune (article 258 de la Loi n°2005-882 du 2 août 2005),*
- *L'état des inscriptions à requérir auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, préalablement à l'entrée en jouissance, aux frais du Bénéficiaire, ne devra pas révéler que le Promettant est débiteur de sommes que le prix de cession ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires, sauf accord exprès du créancier inscrit avec renonciation à la procédure de purge et surenchère ou renonciation écrite expresse par le Bénéficiaire au bénéfice de la présente clause.*
- *Le Bailleur ne devra pas avoir exercé son droit de préemption.*

Par avenant n°1 en date du 2 septembre 2019, la date butoir pour la levée de la condition suspensive de financement a été repoussée au 10 septembre 2019.

Par avenant n°2 en date du 12 septembre 2019, la date de réitération de la promesse a été décalée au 15 octobre 2019.

Par avenant n°3 en date du 15 octobre 2019, la date de réitération de la promesse a été reportée au 30 novembre 2019 au plus tard.

La Société GJ O'CLOCK s'est substituée à Monsieur Guillaume VARIN et Madame Julie BARON pour la réalisation de l'acquisition du fonds de commerce conformément à la possibilité qui lui était offerte par la promesse susvisée.

Par les présentes, les Parties entendent réitérer l'intégralité des déclarations, conventions et garanties souscrites aux termes de la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives susvisée dans les mêmes termes, conditions et charges convenus auxdits actes, non contraires et non contredits par le présent acte.

De même, les Parties entendent expressément faire référence aux actes et pièces annexés à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives ainsi qu'aux annexes complémentaires visées aux présentes.

Préalablement, les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

Un certificat de non faillite du Vendeur demeure annexé aux présentes.

### **CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le Vendeur vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, le fonds de commerce ci-après désigné, à l'Acquéreur qui accepte.

#### **SECTION I - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR LE VENDEUR**

##### **1. DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE**

Le Vendeur cède, à titre d'établissement principal, un fonds de commerce de **TRAITEUR – EPICERIE FINE – RESTAURANT** sis à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, connu et exploité sous l'enseigne « IL NOVE », comprenant :

- l'enseigne « IL NOVE » et le nom commercial, étant précisé que cette enseigne n'est pas une marque déposée et/ou enregistrée à l'INPI et qu'elle ne jouit pas de la protection y attachée ;
- la clientèle et l'achalandage y attachés, tous fichiers clients et fournisseurs ;
- le droit au bail des locaux où le fonds est exploité pour le temps qui en reste à courir ;
- le droit de se dire successeur du Vendeur ;
- le bénéfice de la grande licence restauration attachée au fonds ;

- l'ensemble des machines, matériels, ustensiles, outillages mobiliers et biens affectés à l'exploitation actuelle du fonds promis dont un inventaire contradictoirement établi entre les Parties est ci-après annexé ;
- les divers documents professionnels pouvant se rattacher audit fonds de commerce ;
- les agencements et installations réalisés par le Vendeur ;
- la ligne téléphonique (09 80 52 07 89) sous réserve de l'accord du fournisseur d'accès compétent.

Tel que ce fonds de commerce existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec tous ses éléments corporels et incorporels et les droits y attachés, à l'exclusion de tous stocks ou marchandises, l'Acquéreur reconnaissant bien le connaître pour l'avoir vu et visité plusieurs fois en vue de la signature des présentes et pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement et en vue de la signature des présentes.

## **2. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce objet des présentes lui appartient pour l'avoir créé le 28 novembre 2011.

## **3. BAIL DES LOCAUX**

### **3.1. Propriétaire immobilier, titre locatif et désignation des lieux loués**

Les locaux d'exploitation du fonds de commerce promis appartiennent à la Société SARAVEST (ci-après « *le Bailleur* »), SCI au capital de 300 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le n°793 764 937 dont le siège social est à Paris (75016) – 42, avenue des Tilleuls.

Ces locaux ont été donnés à bail au Vendeur par acte sous seing privé du 11 mars 2014 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir à compter du 3 juin 2014, date de livraison des locaux commerciaux bruts de béton, et s'achevant le 2 juin 2023.

Ce bail porte sur des locaux dépendant de l'immeuble situé à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, à savoir sur une surface totale de 120m<sup>2</sup> :

- rez-de-chaussée : un local de 111,40 m<sup>2</sup> à usage de salle de restaurant comportant toilettes destinées à la clientèle et au personnel, une cuisine ouverte sur la salle, une arrière cuisine ;
- un local poubelle indépendant adjacent ;
- une réserve épicerie avec vestiaire pour le personnel ;
- une terrasse à jouissance privative par rapport à la copropriété de l'immeuble ;
- deux places de parking (n° 44 et 45) situées au sous-sol.

### **3.2. Activités autorisées**

Les lieux loués, en vertu du bail, sont destinés à l'exercice principal du commerce de « *restaurant – traiteur – épicerie fine – plats et repas sur place et à emporter, réception, enseignement de la cuisine* » et à titre accessoire à l'exercice de « *toute activité connexe ou complémentaire à l'activité principale* ».

### 3.3. Loyer et dépôt de garantie

Aux termes du bail, le loyer prévisionnel annuel pour le local hors parkings (loyer principal) est de vingt-cinq mille sept cents euros hors taxes et hors charges (25.700,00 € HT/HC) auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) de deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2.160,00 € HT/HC) pour les deux places de parkings.

Ils sont réévalués tous les ans en considération de la variation de l'indice du coût de la construction (indice de base : 3<sup>e</sup> Trimestre 2013, soit 1612).

Une franchise de trois mois de loyer HT/HC (hors parkings) a été accordée au Vendeur à partir de la livraison des locaux afin de permettre la réalisation des travaux d'installation du commerce, les charges demeurant dues pendant cette période ainsi que la TVA correspondant au loyer principal ainsi que du loyer secondaire.

Le loyer est payable trimestriellement et d'avance.

A la date des présentes, après révision annuelle détaillée en annexe, le loyer trimestriel s'établit à la somme de 9.368,53 Euros ainsi décomposé :

- Loyer principal	6.907,27 € (soit 27.629,08 € HT par an)
- Loyer parkings	580,52 € (soit 2.322,08 € HT par an)
- Provision sur charges	319,32 €
- TVA à 20%	1.561,42 €

A défaut de paiement de toute somme due en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Pour garantir l'exécution des obligations découlant du bail, il a été constitué un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer hors taxes (totalité des locaux + 2 parkings), soit à la date des présentes la somme de 7.487,79 Euros.

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 10-4 du bail. Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au Vendeur après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

La somme de 7.487,79 euros représentant le dépôt de garantie est remise ce jour par l'Acquéreur au Bailleur, ce dont ce dernier donne ici bonne et valable quittance sous réserve de parfait encaissement.

**Dont quittance**

6



### 3.4. Impôts et charges

Aux termes du bail, le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque lié à l'exploitation du bail directement ou indirectement, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle ou autres taxes nationales, régionales, départementales ou européenne, de quelque nature que soient les charges, en particulier les contributions personnelles, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle, la taxe de balayage, la taxe additionnelle, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autre augmentation d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toutes natures et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet.

L'impôt Foncier et la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux et de stockage de l'Ile de France restent à la charge du Preneur ; ils seront appelés séparément et soumis à la TVA.

### 3.5. Conditions de cession

Aux termes du bail commercial, la cession est soumise aux conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

*Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder son droit au présent bail seul. Il ne pourra le faire que dans le cadre de la cession de son fonds de commerce, et ce, néanmoins en ayant sollicité au préalable l'agrément écrit du Bailleur.*

*Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, pendant toute la durée résiduelle du présent bail et de son éventuelle tacite reconduction et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clés.*

*En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 6 du présent bail.*

*Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales. La cession devra être régularisée par acte notarié. »*

*Handwritten signature and initials.*

### 3.6. Droit de préemption du Bailleur

En outre, le bail prévoit en son article 10.5 :

*« En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, à conditions égales, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudrait se substituer. En conséquence, deux mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie de l'acte signé des parties et comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée, cette notification valant de convention expresse entre les parties, offre de vente aux conditions qui y sont contenues.*

*A compter de la réception de cette notification, le Bailleur disposera alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au Preneur sa décision d'user ou non du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, soit pour lui-même, soit pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait.*

*Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.*

*A l'expiration du délai de deux mois ci-dessus prévu, et faute par le Bailleur d'avoir manifesté sa décision, il sera censé avoir renoncé à son droit de préemption.*

*Néanmoins, en pareille hypothèse, le Preneur devra par lettre recommandée avec accusé de réception :*

*Convoquer à nouveau le Bailleur au rendez-vous de signature de la cession projetée, avec un préavis minimum de huit jours.*

*Dans tous les cas remettre au Bailleur, 15 jours au plus tard après la date de signature, une copie exécutoire de l'acte de cession ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précitées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai de deux mois au cours duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale de son choix, dans les conditions ci-dessus prévues, au tiers cessionnaire du fonds de commerce.*

*Le droit de préemption ci-dessus organisé s'imposera à toute cession intervenant pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements successifs et/ou prorogations et s'appliquera à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication. »*

*HB* *h*

### 3.7. Conditions et charges du bail

Le bail comporte les principales clauses charges et dispositions ci-dessous, l'Acquéreur dispensant ici le Vendeur et le rédacteur des présentes de les énumérer toutes, celui-ci déclarant avoir pris pleinement connaissance de l'intégralité du bail par une copie qui lui a été remise antérieurement aux présentes et qui demeure ci-après annexée, les rappels opérés ci-après dans le corps du présent acte n'étant faits qu'à titre indicatif :

#### **5-5 Clause pénale**

*En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et indemnités d'occupation et accessoires par le Preneur selon les stipulations du Bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure adressé par la Bailleur au Preneur par voie de lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours du 1er de chaque mois du terme, majoré forfaitairement de 1% à titre de dommage et intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. Le montant de la quittance sera en outre majoré des frais de relance et de procédure.*

#### **8-3. Stores, plaques, enseignes et antennes**

*Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais exclusifs, de toute autorisation lui permettant d'apposer ses plaques, stores, enseignes, antennes. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin d'assister le Preneur dans l'obtention desdites autorisations.*

*Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur. A défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception de la demande formulée par le Preneur, l'accord du Bailleur sera réputé acquis tacitement.*

*Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.*

*Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.*

*Si le bailleur l'exige, le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.*

#### **8-4-1 - Respect du voisinage**

*Le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage des Locaux Loués. A cet effet, le Preneur ne pourra utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente :*

*Aucune partie commune des locaux loués pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque, aucun appareil à combustion lente, aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.*

*De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles*

avoisinants. En conséquence, il devra faire supprimer sans délai les machines qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux Loués à aucune vente par enchère publique de meubles ou autres objets.

#### **8-4-2 - Fluides-abonnements Réseaux**

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides nécessaires.

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés au Bailleur, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

#### **8-6-1 Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur**

De tenir le local pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires. En ce qui concerne ces dernières, elles seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur. Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Les travaux de cloisonnement du Preneur devront être exécutés dans le strict respect des règles de l'art, notamment de celles touchant à la sécurité, et de tous les impératifs techniques liés aux installations de chauffage, traitement d'air, électricité, téléphone, isolation phonique, etc...

Le Preneur devra maintenir les fermetures, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins tous les cinq ans.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sol en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état d'usage locatif.

De ne faire dans le local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés ci-devant, aucuns travaux de gros œuvre, qu'il s'agisse de démolition, de perçages de murs ou de voûtes, et de construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant la procédure ci-après :

D'adresser au Bailleur, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, un dossier en deux exemplaires comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus,
- Un plan au 50<sup>ème</sup> des locaux après travaux,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée, o Un dossier de sécurité

 av

*Les travaux ne pourront être engagés que deux semaines après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté par écrit son désaccord, lequel devra être causé par des considérations tenant :*

- au respect de l'esthétique de l'Immeuble,*
- au respect des règles de sécurité ou des normes de l'APSAIRD,*
- au respect des règles de construction,*
- au respect des dispositions du présent Bail.*

*Le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur, notamment le règlement intérieur et le cahier des charges applicable aux preneurs pour leurs travaux privatifs.*

*Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.*

*Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôts de matériaux de construction ni comme des sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son représentant.*

*Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur ou de son représentant.*

*Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires du représentant du Bailleur, sur la base des devis préalablement acceptés par le Preneur.*

*(...)*

#### **8.6.2 travaux, entretien et réparation des locaux loués par le Preneur en fin de bail**

*En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les Locaux Loués en en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs. Néanmoins, le Bailleur, si bon lui semble, aura la faculté d'exiger du Preneur la restitution des Locaux Loués dans leur état d'aménagement et en bon état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accession à la fin du bail au cours duquel ils ont été réalisés ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée.*

### **3.8. Intervention du Bailleur**

Le Bailleur a été informé de la cession par lettre recommandée avec avis de réception en date du 17 juin 2019 et invité à se prononcer sur l'exercice de son droit de préférence.

Par lettre en date du 31 juillet 2019, ci-après annexée, le Bailleur a déclaré ce qui suit :

- avoir été dûment informé de la cession dudit fonds de commerce de la société SST au bénéfice de Monsieur **Guillaume VARIN**, né le 23 juin 1981 à Argenteuil (92), de nationalité française, et Madame **Julie BARON**, née le 12 juillet 1982 à Saint Germain en Laye (78), de nationalité française, demeurant ensemble 17 rue Danès de Montardat à Saint Germain en Laye (78100) ou de toute société commerciale qu'ils se substitueront, aux conditions fixées par la promesse de vente signée le 10 juin 2019 et dont une copie m'a été remise ;
- que la société SST est à jour du règlement de ses loyers et charges, y compris le terme en cours ;

- que le dépôt de garantie versé par la société SST est à ce jour de 7.487,79 Euros ;
- reconnaître avoir été régulièrement appelé à l'acte de vente du fonds de commerce ;
- renoncer à l'exercice de mon droit de préemption contractuel ;
- autoriser que la cession soit constatée par acte sous seing privé dès lors que l'acte soit établi par un avocat et dispenser les parties de recourir à l'acte authentique.

Par lettre recommandée avec avis de réception en date du 16 septembre 2019, reçue le 17 septembre 2019, puis par courrier du 15 novembre 2019, le Bailleur a été appelé à intervenir aux présentes.

Le bailleur est absent.

### 3.9. Déclarations des Parties sur les baux

Le Vendeur déclare et garantit :

- que les loyers et charges sont à jour, terme en cours inclus ;
- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti, même au-devant des lieux loués ;
- que le fonds de commerce n'a pas été confié en gérance libre ;
- qu'il reste garant et répondant solidaire des loyers et de l'exécution des clauses du bail pendant une durée de trois ans, sauf l'hypothèse d'un nouveau bail consenti à l'Acquéreur, conformément aux articles L. 145-16-1 et 145-16-2 du Code de Commerce ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun commandement, congé ou dénonciation du droit au bail n'ont été délivrés par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'à sa connaissance, aucuns travaux de ravalement ou travaux sur la façade ne sont envisagés par le bailleur et/ou par le syndicat des copropriétaires et/ou prescrits par la Mairie ;
- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer d'indemnité d'éviction ;
- qu'aucune demande de révision sauf indexation annuelle n'a été faite depuis la prise d'effet de sa dernière fixation et la dernière quittance est établie sur la base des loyers sus-indiqués ;
- avoir toujours satisfait aux charges, conditions et obligations du bail et avoir toujours régulièrement payé les loyers et les charges ;
- n'avoir jamais été assigné en résiliation de bail pour infraction aux clauses du bail ou non-paiement à bonne date des loyers et des charges ;

- qu'il n'existe aucun litige, aucun différend avec les riverains ni avec les copropriétaires de l'immeuble
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou son mandataire ;
- qu'il n'a jamais exercé dans les lieux loués aucune activité commerciale autre que celles prévues au bail et n'a jamais demandé à bénéficier d'aucune déspecialisation ;
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail ;
- subroger, purement et simplement l'Acquéreur dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail précité ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés, sans aucune exception ni réserve ; tous les droits du Vendeur étant transportés au bénéfice de l'Acquéreur ;
- s'obliger à régler ou à rembourser tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnités ou de révisions de loyers s'appliquant à une période antérieure à celle de l'entrée en jouissance ci-après définie.

L'Acquéreur s'engage expressément :

- au paiement des loyers et charges à compter de l'entrée en jouissance, à exécuter en lieu et place du Vendeur, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
- à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour des présentes et à faire son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au Bailleur dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ;
- à payer tous les frais, y compris le coût d'un original à remettre au Bailleur ;
- à régler entre les mains du Bailleur le dépôt de garantie.

### 3.10. Etat des lieux

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux a été effectué entre les Parties et le Bailleur avant l'entrée dans les lieux, demeuré en annexe.

#### **4. DIAGNOSTICS ET SECURITE INCENDIE**

##### **4.1 Termites**

Les Parties sont avisées que la Ville de La Garenne Colombes, lieu d'établissement du fonds de commerce cédé, est placée en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.

Le rédacteur rappelle (1) que constitue un vice caché entraînant la résolution de la vente l'infestation par les termites de l'immeuble dans lequel le fonds de commerce est exploité qui existait au jour de la vente et (2) que le Vendeur a l'obligation de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble où est exploité le fonds de commerce.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance, dans le fonds de commerce présentement cédé, de termites.

Demeure annexée aux présentes le certificat de la ville de La Garenne Colombes en date du 25 juin 2019 attestant que l'immeuble d'exploitation du fonds de commerce n'a l'objet d'aucune déclaration en Mairie relative à la présence de termites et autres insectes xylophages.

##### **4.2 Amiante**

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné n'entrent pas dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et dans les textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante, le permis de construire ayant été délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le Vendeur déclare que les travaux entrepris dans les locaux du fait de son exploitation n'ont pas entraîné l'utilisation de matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante.

L'Acquéreur prend acte de cette déclaration et dispense le Vendeur d'établir un diagnostic en prévision de la cession.

##### **4.3 Rapports de vérification réglementaire en exploitation : installations électriques - gaz**

Le Vendeur justifie d'une attestation de conformité concernant l'installation électrique du fonds de commerce, demeurée ci-après annexée.

Le Vendeur justifie de la réalisation d'un diagnostic de son installation au gaz par un organisme ou une entreprise agréée, lequel mentionne que l'installation présente un défaut d'étanchéité (micro fuite de 3l/heure).

##### **4.4 Extincteurs**

L'Acquéreur est informé que tout établissement destiné à recevoir du public doit détenir des appareils ou dispositifs d'extinction et d'alerte qui doivent être soigneusement entretenus et maintenus en permanence en bon état de fonctionnement (Article MS 72 Réglementation Sécurité Incendie pour les établissements recevant du public).

*AL*  
*BR*

Le Vendeur déclare détenir et céder à l'appui du fonds de commerce un extincteur neuf, selon facture annexée.

L'Acquéreur est avisé de son obligation d'avoir à effectuer l'entretien annuel avant le 10 octobre 2020.

#### 4.5 Systeme d'extraction - désenfumage

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce est pourvu d'une sortie de ventilation en bon état de fonctionnement, pouvant ne pas répondre aux normes en vigueur, régulièrement entretenue par le Vendeur et pour la dernière fois le 17 avril 2019, selon justificatif annexé.

#### 4.6 Bac à graisse

Le fonds de commerce n'est pas équipé d'un bac à graisse.

#### 4.7 Droit de terrasse

Le Vendeur bénéficie de la possibilité d'exploiter deux terrasses : l'une à caractère privative, la seconde nécessitant une autorisation municipale d'exploitation.

Le Vendeur déclare que cette seconde terrasse n'est pas exploitée à ce jour et qu'il ne bénéficie donc d'aucun droit de terrasse à titre précaire et non cessible consenti par Arrêté Municipal, la terrasse étant privative.

L'Acquéreur se déclare informé que les droits d'exploitation de la terrasse non privative sont concédés par la Ville de la Garenne Colombes. En conséquence, il s'engage à entreprendre toutes démarches utiles afin de solliciter l'obtention des autorisations à son nom et ce, sans possibilité de recours contre le Vendeur ou le rédacteur des présentes en cas de refus total ou partiel de sa demande.

### 5. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

#### 5.1 Droit de préemption communal

L'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 (article L 214-1 du Code de l'urbanisme) instaure un droit de préemption pour la commune en cas de cession de fonds de commerce ou de cession de droit au bail dans le cadre de la création de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Il résulte de la note en date du 19 juillet 2019 figurant en annexe que la ville de La Garenne Colombes n'entend pas exercer son droit de préemption.

#### 5.2 Certificat d'urbanisme

Demeure annexé aux présentes un certificat d'urbanisme en date du 28 juin 2019 dont l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance antérieurement aux présentes.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est ni frappé d'expropriation, ni en état de péril, ni déclaré insalubre, ni susceptible de l'être et n'est grevé d'aucune mesure exceptionnelle ou servitude quelconque, comme par exemple et sans que cette énumération soit exhaustive : situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, situé dans un secteur de rénovation, visé par un projet d'élargissement de la rue entraînant le retrait de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité, soumis à retrait d'alignement en cas de reconstruction, etc.

A raison des dispositions de l'article L 125-5, IV du Code de l'Environnement, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens dans lesquels est exploité le fonds de commerce n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances) dont il a lui-même été informé en application de l'article L 125-5, IV du Code de l'Environnement.

#### **6. INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS**

Le Vendeur déclare que le fonds n'est grevé, à la date du 25 novembre 2019, d'aucune inscription, ainsi que cela résulte de l'état annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où des inscriptions seraient prises par des créanciers du Vendeur, dans un délai de trente jours à compter de la signature des présentes (L. 141-6 C. Com), il est de convention expresse que le Vendeur :

- (i) affecte l'intégralité du prix de la vente à l'extinction de toutes les causes des inscriptions susvisées ;
- (ii) et s'oblige expressément à supporter seul les frais et honoraires de mainlevée des inscriptions susvisées.

Le Vendeur déclare qu'il fera effectuer à ses frais la radiation de l'inscription susvisée, ainsi que de toutes celles qui pourraient avoir été prises dans les trente jours suivant la date de la vente et en justifiera à première demande à l'Acquéreur par la production d'un état des privilèges vierge de ces inscriptions.

#### **7. MATERIEL EN DEPOT – CREDIT BAIL**

Le Vendeur déclare qu'il n'existe plus dans le fonds de commerce les matériel ou mobilier mis à disposition suivants, déposés ou loués par un tiers, à titre onéreux ou gracieux qui pourraient avoir à être restitués au dépositaire et qui ne sont pas compris dans l'état du matériel ci-annexé.

Le Vendeur s'oblige à faire son affaire personnelle et à ses frais, et en devra garantie à l'Acquéreur, de la résiliation et de la restitution de tout matériel en dépôt.

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe aucun contrat de crédit-bail en cours.

## 8. SITUATION DU PERSONNEL

Dans le cadre des dispositions des articles L. 1224-1 et L. 1224-2 du Code du Travail, le Vendeur déclare qu'il emploie, à la date des présentes, les salariés suivants :

Nom/Prénom	Date d'entrée	Fonction	Type	Salaire Brut Mensuel
ACHKARDAD Ahmed	18/01/2016	Cuisinier	CDI / temps complet	1.531,87 € pour 151,67 heures
PASQUEL Primal	21/04/2016	Plongeur	CDI / temps complet	1.521,25 € pour 151,67 heures

Le Vendeur déclare et garantit :

- qu'il n'a été conclu aucun contrat à durée déterminée susceptible d'être requalifié en contrat à durée indéterminée et, de façon plus générale, aucune personne n'est en droit de solliciter le bénéfice de l'article L 1224-1 du Code du Travail au titre de la cession du fonds, à l'exception des salariés listés ci-dessus ;
- qu'il n'existe aucun autre contrat de travail en cours ;
- qu'il n'existe aucun contrat de travail verbal ou écrit, en vigueur actuellement, contenant des dispositions exceptionnelles par rapport à celles couramment convenues dans la profession ;
- qu'il n'existe aucun personnel absent pour quelque cause que ce soit (maladie, maternité, congés ou autre cause), ni en cours de préavis ;
- qu'il est à jour du versement des rémunérations, charges sociales, congés payés, indemnités de toute nature et accessoires ;
- qu'il n'existe pas de contrat de travail consenti, à ce jour ou précédemment, au profit des salariés contenant des clauses plus favorables, notamment en matière de préavis et d'indemnité de licenciement, que celles prévues dans la Convention Collective applicable à l'entreprise, à l'exception le cas échéant des rémunérations ;
- qu'aucun avantage acquis au profit des salariés ou au profit de certains d'entre eux n'est à sa charge. Il n'a pas été alloué de même au personnel des avantages en matière de prévoyance ou de mutuelles, notamment, autres qu'obligatoires ;
- qu'aucun avantage en nature n'est attribué à l'un quelconque des salariés présent ou ayant été présent dans le fonds de commerce cédé ;
- que les salariés ont toujours été et se trouvent à ce jour, à tous égards, dans une situation conforme aux clauses de leur contrat de travail ainsi qu'à la convention collective applicable et à la législation. ;
- qu'aucun de ses salariés actuels et aucun de ses anciens salariés n'a été victime d'un accident de travail ;
- qu'il a toujours respecté l'ensemble de la réglementation du travail,
- qu'il n'existe à ce jour aucun litige l'opposant à un ancien salarié, tant en demande, qu'en défense ;
- qu'il n'a reçu aucune saisie ou avis à tiers détenteur sur salaire ;
- qu'il assumera seul toutes conséquences liées à l'exécution ou la fin de tous autres contrats de travail conclus ou achevés avant la date des présentes sans que jamais l'Acquéreur ne soit inquiété de ce chef,
- qu'il n'existe aucune procédure de licenciement en cours ;
- qu'aucun licenciement pour motif économique n'a eu lieu depuis l'acquisition du fonds de commerce par le Vendeur et qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche tel que prévu en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisé ;
- qu'il ne bénéficie pas d'exonération de cotisations ni d'aides à l'emploi particulières ;
- qu'aucune clause de non concurrence ne le lie à un ancien salarié ;
- qu'il n'a consenti aucun prêt ou aide financière à son personnel ;

- qu'il s'est toujours acquitté ponctuellement des diverses cotisations mises légalement à sa charge par les divers régimes sociaux auxquels il est assujéti ;
- qu'il n'existe pas d'arriérés de congés non pris sur les exercices précédents ;
- qu'il garantit l'Acquéreur ou ses ayants droit de toutes les indemnités pouvant être dues ou allouées à quelque titre que ce soit aux anciens salariés du Vendeur ainsi que de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées au profit de ces mêmes salariés dans le cadre d'éventuelles actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail antérieure à la date d'effet de la cession, ainsi que de tous les frais, y compris d'avocat, qui seraient occasionnés à l'Acquéreur à l'occasion desdites procédures.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus à des salariés par l'Acquéreur en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du Vendeur, ainsi que ce dernier s'y oblige.

Tout passif non déclaré né des contrats de travail existants ou antérieurs à la date de cession définitive (qu'il soit ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date de signature de l'acte de cession définitif sera de convention expresse à la charge du Vendeur.

Le cas échéant, l'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur dans les meilleurs délais de toute procédure engagée par le(s) salarié(s) et dont les conséquences pourraient être à la charge de l'Acquéreur, étant précisé que chacun suivra la stratégie émise par son propre Conseil.

L'Acquéreur s'engage à poursuivre les contrats de travail des salariés ci-dessus mentionnés aux conditions de rémunération et d'ancienneté dont ils bénéficient à la date de ce jour, conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du Travail, avec toute conséquence de droit, à charge toutefois, pour le Vendeur, de rembourser à l'Acquéreur, *pro rata temporis* pour sa période d'exploitation, les charges sociales, les congés payés ou indemnités de fin d'année.

Si l'Acquéreur décidait de rompre les divers contrats de travail ci-dessus décrits, il serait alors seul responsable du paiement de toutes indemnités qui pourraient être dues aux salariés, de sorte qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le Vendeur à ce sujet. Le présent engagement n'est conclu qu'à la seule condition, considérée comme essentielle et déterminante de l'engagement de l'Acquéreur, que les renseignements ci-dessus soient rigoureusement exacts et qu'il n'existe notamment pas d'autre personnel attaché au fonds de commerce dont cession.

Si, par extraordinaire des salariés, non déclarés aux présentes, venaient à revendiquer l'application de l'article L. 1224-1 du code du travail et qu'alors l'Acquéreur se voit dans l'obligation de les licencier, le Vendeur s'engage à prendre à sa charge exclusive tous les frais liés à ces licenciements, savoir notamment, tous salaires, toutes indemnités de préavis, de licenciement ou autres, toutes charges sociales, tous dommages-intérêts éventuels, ainsi que tous les frais et honoraires raisonnables d'avocat, exposés pour gérer cette situation, y compris en cas de contentieux. L'Acquéreur donnera mandat au Vendeur pour diligenter le conseil de son choix à l'effet de mener lesdites procédures.

Le Vendeur justifie en annexe avoir satisfait à son obligation légale d'information (Art. 141-23 du Code de Commerce) des salariés présents à la date de la promesse, par la remise à chaque salarié, d'une lettre d'information, dont aucun d'entre eux n'a souhaité présenter une offre d'achat.



## **9. BILAN, COMPTE DE RESULTAT ET LIVRES DE COMPTABILITE**

Le bilan de l'exercice s'établit du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de chaque année.

La comptabilité est tenue en interne par le Vendeur.

Le Vendeur déclare et garantit que les livres comptables du fonds de commerce cédé ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et de ses activités.

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'obligation pour le Vendeur, prescrite par l'article L. 141-2 du Code de commerce, de mettre à la disposition de l'Acquéreur, sur sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

## **10. CHIFFRES D'AFFAIRES ET RESULTATS D'EXPLOITATION**

Le Vendeur déclare sous sa seule et entière responsabilité que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation réalisés dans le fonds de commerce cédé sont :

	Chiffre d'affaires	Résultat d'Exploitation	Résultat Comptable
Pour l'exercice du 01/01 au 31/12/16	189.941,00 €HT	4.000,44 €	3.238,44 €
Pour l'exercice du 01/01 au 31/12/17	216.526,00 €HT	14.753,00 €	12.684,00 €
Pour l'exercice du 01/01 au 31/12/18	215.513,00 €HT	3.088,00 €	3.983,00 €
Pour la période du 01/01 au 15/10/19	173.430,00 €HT		

Le Vendeur déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre du fonds de commerce et ne comprennent pas de rétrocession à prix coutant de produits ou marchandises, ni de fournitures de gros, ni de rabais exceptionnel.

L'Acquéreur déclare avoir été informé, dès le début des discussions préalables à la présente cession, des chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du chef du Vendeur. Il déclare que les chiffres d'affaires et résultats réalisés par le Vendeur n'ont pas déterminés son consentement à la présente cession et que sa décision d'acquérir est prise en connaissance de la situation dudit fonds.

## **11. OUVERTURE**

Le Vendeur déclare qu'au cours de sa période d'exploitation, le fonds de commerce a été ouvert :

- du mardi au jeudi de 10 h à 14 h 30 ;
- du vendredi et samedi de 10 h 00 à 14 h 30 et de 18 h 00 à 23 h 00 ;
- fermeture hebdomadaire : dimanche et lundi
- fermeture pour congés annuels : août.

*HL*  
*GV*

## **12. CONTENTIEUX**

Le Vendeur déclare, concernant son fonds de commerce, qu'il n'existe actuellement aucune instance administrative, commerciale, civile, pénale ou publique ou privée en cours et d'une manière générale aucun contentieux, ni saisie.

Le Vendeur fera son affaire de toutes les charges, contentieux et litiges, frais et accessoires, directs ou indirects, nés ou à naître, de son exploitation qui auront une origine antérieure à la date de cession définitive du fonds objet de la présente cession, sans que l'Acquéreur n'en soit jamais inquiété. Il garantira de ce fait le règlement de frais de procédures, d'huissiers ou d'avocats engagés par l'Acquéreur dans des dossiers faisant l'objet de litiges.

L'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur de tout litige ou contentieux concerné par son exploitation pour qu'il puisse en faire déclaration auprès de sa compagnie d'assurances, au plus tard dans les quinze jours de sa révélation.

## **13. LICENCE DE BOISSONS**

Le Vendeur déclare et garantit :

- être légitimement propriétaire et qu'il peut librement céder avec le fonds de commerce la licence attachée au fonds, licence de type restauration ;
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive, et qu'il n'a pas été, ni n'est actuellement, sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds objet des présentes au titre de l'exploitation de la licence cédée.
- qu'il n'a jamais cessé depuis l'acquisition du fonds d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

## **14. ACCESSIBILITE HANDICAPES**

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce répond aux règles d'accessibilité en vigueur.

## **15. CENTRE DES IMPOTS**

Le Vendeur déclare qu'il dépend pour le paiement des impôts et taxes afférents à son fonds de commerce précité du Service des Impôts des Entreprises de Colombes sis à Colombes (92701) – 5, rue du Bournard.

## **16. SINCERITE DES DECLARATIONS**

Le Vendeur reconnaît expressément, sous les peines de droit, la parfaite sincérité des déclarations

énoncées dans cet acte et déclare notamment :

- que son identification, telle qu'elle a été stipulée ci-avant, est parfaitement conforme, et qu'il est régulièrement immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre ;
- qu'au cours de la période d'exploitation du fonds, y compris récemment, ne sont intervenus aucun fait majeur, aucune modification ou résiliation de contrat pouvant entraîner une baisse de chiffre d'affaires ou de bénéfice ;
- qu'il est le seul propriétaire du fonds de commerce cédé et que ce fonds n'est pas sous-loué ou donné en location-gérance, que son exploitation n'est pas en infraction des dispositions du bail ou légales et n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune promesse de vente ;
- que toutes les activités présentement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans ;
- qu'il bénéficie de toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation du fonds, dont aucune n'est susceptible à sa connaissance d'être remise en cause pour quelque cause que ce soit ;
- que rien ne s'oppose à la présente cession et qu'il n'existe aucune interdiction ou restriction légale, judiciaire, administrative ou autre tendant à faire obstacle à une cession et à l'exploitation du fonds cédé dont l'Acquéreur aura la paisible propriété et jouissance ;
- qu'aucune mesure visant au déclassement dudit fonds ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés,
- que les éléments corporels cédés ne sont ni saisis, ni nantis, ni grevés d'une clause de réserve de propriété ;
- qu'il garantit l'Acquéreur de tout recours formé à son encontre, pour quelque motif que ce soit, concernant l'existence de contrats ayant pour objet une obligation liée à l'achat de marchandises ou de prestations de services ;
- que tous les agencements et installations sont en bon état de fonctionnement, notamment la distribution d'eau, d'électricité, le chauffage, le téléphone..., toutes régulièrement installées mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur ;
- n'avoir reçu, à ce jour, aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives ou d'un tiers à l'effet d'exécuter des travaux de mise en conformité, qui n'aurait été satisfaite à ce jour et n'avoir connaissance d'aucune mesure de cette nature actuellement à l'étude ;
- Aucune visite des administrations compétentes, du bailleur et/ ou de tiers n'a eu lieu récemment laissant envisager la possibilité d'une semblable demande de mise aux normes ;
- qu'il n'utilise, n'exploite ou n'a pas besoin d'utiliser aucun droit de propriété industrielle ou intellectuelle pour les besoins de l'activité objet de la présente cession de fonds de commerce ;



- qu'il existe un compteur d'eau dans les locaux dont le Vendeur ignore s'il est individuel ou pas et qu'il conservera à sa charge, et en devra garantir à l'Acquéreur, la consommation d'eau, telle que déterminée par le compteur, antérieure à la date des présentes ;
- qu'il a acquitté toutes ses obligations fiscales et parafiscales dues et exigibles à la date des présentes au titre de l'exploitation du fonds de commerce cédé ;
- qu'il ne fait l'objet au titre du Fonds de Commerce d'aucune vérification ni contrôle de la part des autorités fiscales ou de sécurité sociale ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi pour infraction à la police des mœurs ou au titre des délits prévus et punis par les articles 225-5 et 225-22 du Code pénal, et qu'aucun des délits visés par la loi du 31/12/1970 sur la toxicomanie n'a jamais été commis dans les lieux où est exploité le fonds ;
- qu'il n'a dissimulé à l'Acquéreur aucune information contractuelle ou autre, de quelque nature que ce soit, susceptible d'entraîner la nullité de la présente cession pour dol au sens de l'article 1137 du Code Civil, dont les termes sont ci-après reproduits : « *Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie* ».

## SECTION II - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR L'ACQUEREUR

### 17. HYGIENE

Le Vendeur déclare :

- avoir connaissance, depuis le 1er octobre 2012, de l'obligation faite aux responsables d'établissements de restauration (restauration traditionnelle 5610A ; les cafétérias et libres-services 5610B, restauration rapide 5610 C) d'avoir dans leur effectif au moins une personne pouvant justifier d'une formation en matière d'hygiène alimentaire (Décret n°2011/731 du 24/06/2011
- avoir parfaite connaissance de l'obligation déclarative de son activité auprès de la DDPP du département et de l'obligation de formation au « paquet hygiène » conformément aux dispositions de l'article 6 du règlement CE N°852/2004.

L'Acquéreur justifie en annexe de l'accomplissement du stage de formation en hygiène alimentaire.

Le rédacteur remet à l'Acquéreur, à l'instant même, le formulaire déclaratif Cerfa n° 13984/02 qu'il lui appartient de retourner à la Préfecture dans les huit jours à compter de l'ouverture du fonds de commerce.

**DONT QUITTANCE**

22

*[Signature]*  
a v

### **18. LICENCE DE BOISSONS – PERMIS D'EXPLOITATION**

L'Acquéreur justifie avoir accompli son stage de formation selon attestation ci-après annexée.

L'Acquéreur justifie avoir procédé à la déclaration de mutation de la licence auprès de la Mairie.

### **19. DECLARATIONS GENERALES**

L'Acquéreur déclare :

- être régulièrement inscrit au RCS de Nanterre ;
- avoir la pleine capacité civile pour contracter ;
- disposer de la qualification et des compétences professionnelles pour exploiter le fonds de commerce ;
- être parfaitement informé de la réglementation professionnelle relative à l'exploitation cédée ;
- connaître les normes actuelles de sécurité, de salubrité, d'hygiène et de législation du travail et faire son affaire personnelle ;
- avoir visité à sa convenance le fonds de commerce cédé, les locaux, les installations, équipements et matériels garnissant ledit fonds et en connaître les qualités et les défauts apparents et se rendre par conséquent acquéreur en parfaite connaissance de cause ;
- avoir pu examiner les documents comptables afférents au fonds de commerce cédé ;
- avoir examiné à sa satisfaction le bail commercial en cours ;
- connaître les conditions d'exploitation du fonds cédé et s'être rendu compte de la marche de l'affaire ;
- être parfaitement informé de la réglementation professionnelle relative à l'exploitation cédée ;
- avoir pu évaluer la capacité commerciale du fonds de commerce, ainsi que son potentiel de clientèle ;
- avoir étudié avec soin sa capacité à procéder au remboursement du crédit sollicité tant pour l'achat du fonds de commerce que pour les travaux éventuels qu'il envisage d'y effectuer.

## **SECTION III - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre, sous les conditions particulières ci-après stipulées, que les parties s'obligent expressément à exécuter et à accomplir, savoir :

### **20. OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

#### **20.1. Etat du fonds**

L'Acquéreur prend le fonds de commerce cédé avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, sauf les garanties légales prévues par les articles 1644 et 1645 du Code Civil.

Le Vendeur garantit néanmoins que le matériel est en état normal de fonctionnement compte tenu d'une usure normale.

Une revue contradictoire des matériels et de leur bon fonctionnement a été effectuée par les Parties avant l'entrée en jouissance, laquelle n'a révélé aucune anomalie.

#### 20.2. Charges fiscales et locatives

L'Acquéreur acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, les Impôts, la totalité des contributions et charges fiscales de toute nature auxquelles le fonds peut et pourra être assujéti, y compris au titre du bail commercial, le tout de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour la période d'exploitation antérieure à l'entrée en jouissance, il est ici précisé que le Vendeur devra acquitter toute taxe ou charges sociales et plus généralement toute somme due par lui en temps utile et justifier auprès de l'Acquéreur de leur parfait règlement.

#### 20.3. Cession des biens mobiliers d'investissement

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de ladite taxe. L'Acquéreur prend donc l'engagement de soumettre à la TVA les cessions de biens mobiliers d'investissement compris dans le fonds de commerce, consenties ultérieurement par lui.

Le cas échéant, il supportera seul, et sans recours contre le Vendeur, les régularisations prévues en annexe II du Code Général des Impôts sous les articles 210 et 215 et qui auraient été exigibles si le Vendeur avait continué à exploiter le bien.

#### 20.4. Contrats et abonnements pour le service en énergie et télécommunication

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de tous abonnements existant pour le service de l'énergie ou télécommunication du fonds, ainsi que tous contrats, traités ou marchés, conclus à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Il effectuera les transferts des contrats dans les 72 h de la réalisation de la vente définitive auprès des administrations concernées.

Un relevé contradictoire des fournisseurs a été effectué entre les Parties, hors la vue du rédacteur :

- Compteur EDF : 176013 kWh
- Compteur EAU : 1.196,270 m<sup>3</sup>
- Compteur GDF: 471,724 m<sup>3</sup>

#### 20.5. Contrats et marchés

Le Vendeur déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat pour l'exploitation du fonds de commerce.

Le Vendeur fera son affaire personnelle de la résiliation de tout éventuel contrat souscrit par ses soins et non déclaré aux présentes, sans que jamais l'Acquéreur ne puisse être inquiété de ce chef.

Le Vendeur déclare que son attention a été expressément attirée par le rédacteur des présentes sur les conséquences pécuniaires de la résiliation anticipée d'un contrat et lui en donne ici décharge.

#### 20.6. Assurances

L'Acquéreur a souscrit une assurance pour le fonds de commerce auprès de son assureur selon attestation annexée aux présentes.

Le Vendeur fera donc son affaire personnelle de la résiliation de toutes assurances contre les risques d'incendie, les explosions, les bris de glaces et tous autres risques, contractées par ses soins pour le fonds cédé.

### 21. OBLIGATIONS DU VENDEUR

#### 21..1. Garantie des vices cachés

Le Vendeur garantit, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété du fonds, les charges le grevant, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation réalisés au cours de son exploitation.

#### 21..2. Paiement des charges d'exploitation

A l'exception des charges fiscales et locatives qui seront supportées par l'Acquéreur au *pro rata temporis* à compter de l'entrée en jouissance, le Vendeur s'oblige à acquitter toutes dettes et charges de toute nature dues par lui jusqu'à l'entrée en jouissance : factures de fournisseurs, frais quelconques, le tout de manière à ce que l'Acquéreur ne soit pas inquiété par les créanciers du Vendeur après l'entrée en jouissance, notamment en ce qui concerne les procédures de surenchère offertes aux créanciers du Vendeur à la suite des publications légales.

#### 21..3. Interdiction de se rétablir – Engagement de non concurrence

A compter de l'entrée en jouissance, le Vendeur s'interdit expressément la faculté d'exploiter, diriger, directement ou indirectement, personnellement ou par personne interposée, même en qualité d'associé d'une société quelconque, de s'intéresser même à titre d'associé ou de commanditaire, y compris à titre bénévole à un fonds de commerce comprenant tout ou partie des activités du fonds présentement promis, dans un rayon d'un (1) kilomètre à vol d'oiseau du fonds cédé pendant une durée de trois années à compter de la signature de la vente définitive. Plus généralement, le Vendeur s'interdit d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds vendu, au sens de l'article 1625 du Code Civil.

En cas de non-respect de cette clause de non-concurrence dans les termes et conditions énoncées ci-dessus, le nouveau propriétaire pourra faire cesser immédiatement cette contravention, sans préjudicier à son droit de demander des dommages et intérêts au Vendeur ou à ses successeurs..

## **22. PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'Acquéreur est propriétaire du fonds cédé par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour, le Vendeur déclarant que le fonds de commerce cédé est libre de toute location ou occupation.

De convention expresse entre les Parties, l'entrée en jouissance est fixée au 15 octobre 2019. Il est précisé que l'Acquéreur, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du Vendeur dans ses relations avec les tiers.

## **23. PRIX – PAIEMENT DU PRIX**

Cette vente est consentie moyennant le Prix de Cession définitif Cent Quatre-Vingt-Dix Mille Euros (190.000,00 €) s'appliquant :

➤ aux éléments incorporels pour	160.000,00 €
➤ aux éléments corporels repris en annexe pour	30.000,00 €

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de Commerce : elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertises quelconques, le montant du prix représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du fonds de commerce cédé dans son universalité.

Le montant du prix de vente fixé aux présentes correspond dans l'esprit des Parties à la valeur du fonds de commerce dans sa globalité.

Le Vendeur reconnaît avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values, ainsi que de celles en matière d'exonération de plus-value.

Le prix de vente est payé comptant au Vendeur, entre les mains du Séquestre, le Vendeur en donnant ici quittance sous réserve du parfait encaissement de l'ordre de virement effectué sur le compte CARPA du séquestre, par l'Acquéreur à hauteur de cent quatre-vingt-dix mille (190.000,00) Euros avec des fonds que l'Acquéreur déclare provenir du Prêt que la BNPPARIBAS vient de lui consentir à cet effet.

### **Dont quittance sous réserve d'encaissement**

Conformément aux dispositions de la loi n°90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont il déclare avoir parfaite connaissance, l'Acquéreur atteste que les fonds et deniers personnels engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

#### **24. SEQUESTRE DES FONDS**

Pendant la période d'indisponibilité légale du Prix de Cession Définitif, les Parties constituent Maître Olivier GÉDIN, avocat au Barreau de Paris, demeurant à Paris (75008) – 7, avenue Franklin D. Roosevelt, en qualité de séquestre amiable, qui recevra les fonds et valeurs représentatifs du prix définitif de cession, lesquels seront déposés à la CARPA.

De convention expresse entre les Parties et pour garantir l'Acquéreur du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions et empêchements, les Parties conviennent d'affecter la totalité du prix de cession à titre de gage et nantissement au profit de l'Acquéreur qui accepte. Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent représentatifs de ce prix.

Les Parties confèrent au séquestre le mandat irrévocable ci-après détaillé :

1°) Le séquestre ne pourra remettre au Vendeur hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur le montant du dépôt après l'expiration des délais légaux d'opposition mais seulement sur justification :

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds,
- du règlement ou de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,
- du paiement des impôts visés à l'article 1684.1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans les délais prévus pour l'application de cet article.

Le tout de telle sorte que l'Acquéreur ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Vendeur et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

2°) S'il subsiste des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, le séquestre pourra employer les fonds détenus par lui à la répartition du prix entre les créanciers du Vendeur, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, des sommes et/ou valeurs déposées, éventuellement majorées des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des créanciers ayant formé opposition, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;
- soit par le dépôt des fonds ou valeurs ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent entre les mains d'un séquestre répartiteur, soit par l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Les frais et honoraires de cette consignation et de la répartition aux créanciers sont à la charge du Vendeur, qui s'y oblige. Ils sont d'ores et déjà fixés à 1 % HT du prix de cession.



## **25. OPPOSITIONS**

Spécialement pour la réception et la validité des oppositions qu'il y aura lieu de prendre en vertu des présentes, élection de domicile est faite :

- pour la validité, au fonds de commerce vendu ;
- pour la correspondance, chez Maître Olivier GÉDIN, Avocat, demeurant à Paris (75008) – 7, Avenue Franklin D. Roosevelt.

## **26. FRAIS - HONORAIRES**

Conformément aux termes et conditions fixées à la promesse synallagmatique du 10 juin 2019 :

- tous les honoraires, frais et droits engendrés par l'acte de cession, y compris le coût de l'enregistrement, de prise de garanties complémentaires (cautionnement, nantissement, privilège de vendeur...) ou de la signification de l'acte de cession au Bailleur seront à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.
- les honoraires de séquestre et de répartition du prix de la vente seront à la charge du Vendeur, qui s'oblige à les payer. Le Vendeur supportera également les frais, droits et honoraires de modification qu'il devra accomplir auprès du Registre du Commerce et des Sociétés ensuite de la présente cession, notamment pour assurer le transfert de son siège social.

## **27. NEGOCIATION**

Les Parties reconnaissent que la négociation afférente au présent fonds a été menée par les soins du Cabinet d'affaires CENTURY 21 HORECA92, sis 16 rue de Solférino à Boulogne Billancourt (92100), mandataire qui les a mis en présence dans le cadre d'un mandat de vente n°7468 du 4 avril 2019.

Le Vendeur déclare n'avoir confié aucun autre mandat de vente pour le présent fonds de commerce ou, si tel a été le cas, ne plus être lié par un tel mandat.

L'Acquéreur déclare n'avoir pas visité le fonds de commerce par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière.

Les Parties reconnaissent que la mission de recherche et de découverte d'acquéreur a été parfaitement accomplie et qu'elle se trouve concrétisée par la rédaction et la signature de cet acte. Elles lui accordent, irrévocablement le montant de sa rémunération prévue au mandat ci-dessus énoncé s'élevant à la somme de vingt-deux mille euros (22.000,00) euros TTC.

Cette somme est payée à l'instant même par l'Acquéreur.

## **28. INDIVISIBILITE**

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre-elles ne peut être réputée de style ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

Dans le cas où une ou plusieurs stipulations du présent Contrat seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres stipulations des présentes n'en seraient aucunement affectées ou atteintes. Dans ce cas, les Parties s'engagent à remplacer la stipulation ainsi rendue inefficace de manière à prévoir une nouvelle stipulation conforme aux exigences légales.

## **29. PRORATAS – COMPTES**

L'Acquéreur s'oblige à rembourser au Vendeur les charges d'exploitation payées par ce dernier et afférentes à des périodes postérieures à la prise de possession.

Le Vendeur, de son côté, s'oblige à rembourser à l'Acquéreur les charges payées par ce dernier pour des périodes antérieures à l'entrée en jouissance.

Les Parties ont établi entre elles, par acte séparé, pour solde de tous comptes et sous leur entière responsabilité, les décomptes, *prorata temporis* à la date du 15 octobre 2019, de toutes charges d'exploitation relatives au fonds de commerce telles que, notamment loyers, contrats d'entretien, matières consommables, salaires, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges et celle qui les devra s'engager à payer immédiatement à l'autre la balance dudit compte.

## **30. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Il est rappelé aux Parties qu'aux termes de l'article 1202 du Code civil, est nulle et de nul effet toute convention ayant pour but de dissimuler une partie du prix d'une cession de fonds de commerce.

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils ont été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. Les soussignés reconnaissent en outre qu'il leur a été donné lecture des dispositions de l'article L. 17 du Livre des Procédures Fiscales en vertu duquel l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations.

## **31. BONNE FOI CONTRACTUELLE**

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.



### **32. DECLARATIONS FISCALES**

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un journal d'annonces légales, le Vendeur fera connaître à l'administration fiscale, en application des articles 201 et 1684 du Code général des impôts (modifiés par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012) la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège de l'Acquéreur.

En outre, le Vendeur reconnaît être informé que, par l'effet des dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts, le prix de cession demeurera indisponible pendant un délai expirant 90 jours après la déclaration visée au paragraphe précédent, si elle est faite dans le délai imparti, ou du dernier jour de ce délai, à défaut de déclaration.

Ce délai pourra être réduit à 30 jours si les trois conditions cumulatives ci-dessous sont réunies :

- l'administration fiscale est avisée de la cession par le dépôt de la déclaration de cession dans le délai légal de 45 jours (art. 201-1 du CGI) ;
- dépôt par le Vendeur de sa déclaration de résultats dans le délai légal de 60 jours ;
- le Vendeur respecte, au dernier jour du mois qui précède la cession du fonds de commerce, ses obligations déclaratives et de paiement en matière fiscale.

Le point de départ du délai (de 30 ou 90 jours) est le jour du dépôt de la déclaration de cession (art. 1684, 1 du CGI)

Le Vendeur s'engage à déposer, en temps opportun, toutes les déclarations exigées par l'Administration Fiscale pour la détermination de la plus-value.

### **33. DROITS D'ENREGISTREMENT**

La vente définitive du fonds est soumise aux droits d'enregistrement suivants (Art. 719 CGI) :

- Montant du prix de vente :	190.000,00 €
- Abattement	- 23.000,00 €
- Solde = Assiette des droits	167.000,00 €
- Droits à 3,00 % (de 23.000 € à 200.000 €)	5.010,00 €
- Total des droits d'enregistrement	5.010,00 €

### **34. ACTE DEFINITIF - DECHARGE**

Les Parties déclarent et reconnaissent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession, le rédacteur des présentes ayant été strictement chargé d'établir les actes et sans intervenir dans les accords qui précèdent, n'ayant pas participé, ni été consulté sur le financement de l'opération d'acquisition, ni à l'établissement d'un bilan prévisionnel.

30

*Handwritten signatures and initials.*

Elles déclarent que la lecture du présent acte leur a été faite intégralement avant signature de celui-ci et qu'elles ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet, et qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte.

Elles signent le présent acte de leur plein gré, après en avoir débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières, que celui-ci exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque, qu'elles entendent en assumer seules toutes les conséquences sans recours contre quiconque et plus spécialement le rédacteur des présentes, lequel n'a agi que sur leurs dires et affirmations respectifs à l'effet de conférer à leur accord le caractère écrit.

L'Acquéreur donne par les présentes décharge pleine et entière à son conseil, Maître Olivier Gédin, et reconnaît que tous les renseignements ont été communiqués par lui. Il le décharge de toutes responsabilités à cet égard et lui donne quitus de son travail de rédaction. L'Acquéreur reconnaît avoir été éclairé sur les conséquences juridiques des engagements souscrits aux termes du présent acte.

Il est rappelé que le Vendeur n'a pas souhaité être assisté d'un conseil car bénéficiant d'une structure juridique interne, ce qu'il confirme expressément par la signature des présentes.

### **35. DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE**

La présente convention est régie par le droit français.

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, à l'exception des dispositions relatives au prêt accordé, seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nanterre.

Toutes les notifications, requêtes, demandes et autres communications intervenant dans le cadre ou en liaison avec les présentes seront effectuées (i) par courrier recommandé avec accusé de réception, ou (ii) par télécopie avec une confirmation par courrier recommandé avec accusé de réception, et seront réputées avoir été reçues à la date indiquée sur l'accusé de réception du courrier recommandé s'il est envoyé conformément au point (i) et à celle indiquée sur l'accusé de réception de la télécopie envoyée conformément au point (ii).

Elles seront adressées comme suit :

- pour le Vendeur : 22 bis, avenue Joseph Froment – 92250 La Garenne Colombes
- pour l'Acquéreur : en son siège social.

Toute modification d'adresse sera notifiée par la Partie concernée à l'autre Partie soussignée par courrier recommandé avec accusé de réception dans les quinze (15) jours calendaires à compter de la date effective du changement d'adresse.

Aucune modification, aucun amendement ni aucune renonciation à l'une quelconque des dispositions des présentes par l'une des Parties ne prendra effet à moins que ladite modification, ledit amendement ou ladite renonciation ne soit fait par écrit et signé par un dirigeant de chacune des Parties, habilité à autoriser



une telle modification, cet amendement ou cette renonciation ne prendra effet que dans les cas spécifiques et pour l'objet décrit dans ledit accord écrit.

Les Parties déclarent que la signature et l'exécution des présentes ont été régulièrement autorisées par tous les organes sociaux requis.

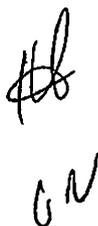
### **36. ANNEXES**

L'Acquéreur déclare avoir pu, antérieurement aux présentes, prendre connaissance des pièces ci-après annexées et s'en satisfaire.

Les Parties dispensent expressément le rédacteur de joindre de nouveau à la présente cession toutes les annexes de la promesse synallagmatique du 10 juin 2019 dont elles ont déjà connaissance et auxquelles elles se rapporteront en cas de difficultés.

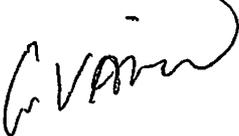
Toutes les annexes ci-dessous énumérées font partie intégrante de l'acte de cession :

1. Extrait KBis de la société SST
2. État des privilèges et nantissement société SST
3. Certificat de non faillite de la société SST
4. Assemblée générale société SST du 07/10/2019
5. Extrait kbis GJ O'CLOCK
6. Assemblée GJ O'CLOCK du 01/11/2019
7. Bail commercial du 11/03/2014
8. Avis d'échéance 4<sup>ème</sup> trimestre 2019
9. Lettre SCI SARAVEST du 17/06/2019 portant révision annuelle du loyer
10. Agrément bailleur commercial du 31/07/2019
11. Etat des lieux du 15/10/2019
12. Attestation de chiffre d'affaires de la période du 01/01 au 15/10/2019
13. Note de renseignements d'urbanisme
14. Renonciation au droit de préemption
15. Déclaration de mutation Licence restaurant
16. Permis d'exploitation
17. Attestation de formation spécifique en hygiène alimentaire
18. Facture du 17/04/2019 pour l'entretien de l'extraction
19. Facture du 10/10/2019 pour l'achat d'un extincteur
20. Certificat de conformité de l'installation au gaz en date du 5/12/2014
21. Diagnostic QUALY DIAG du 12/10/19 pour les installations au gaz
22. Lettres d'information des salariés et bulletins réponse
23. Lettre de démission de Aliès Niels du 4/9/2019 + reçu pour solde de tout compte du 5/10/2019
24. Récépissé de dépôt de demande d'asile pour PASQUEL Primal (valable jusqu'au 12/09/2020)
25. Bulletins de paye septembre + octobre + novembre 2019
26. Avis d'imposition CFE 2019
27. Attestation d'assurance SWISSLIFE
28. Inventaire des éléments corporels

Handwritten signature and initials, possibly 'GN', located at the bottom right of the page.

Avant la signature des présentes, les Parties déclarent, après lecture et explications, signer la présente convention en toute connaissance de cause et de leur entier consentement.

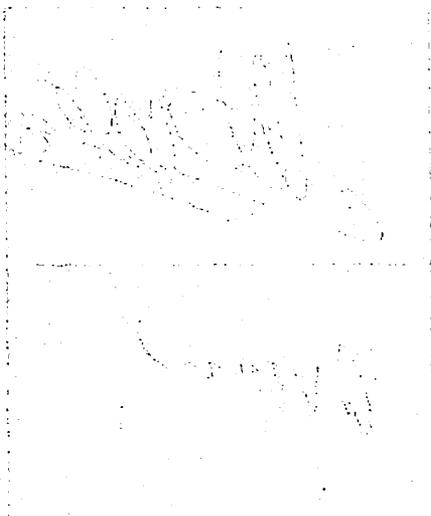
Fait à Paris, en sept exemplaires, le vingt-cinq novembre deux mille dix-neuf.

<b>SOCIETE SST</b> <b>Madame Sylvie HATTAIS</b>	<b>Vendeur</b>	
<b>GI O'CLOCK</b> <b>Monsieur Guillaume VARIN</b>	<b>Acquéreur</b>	

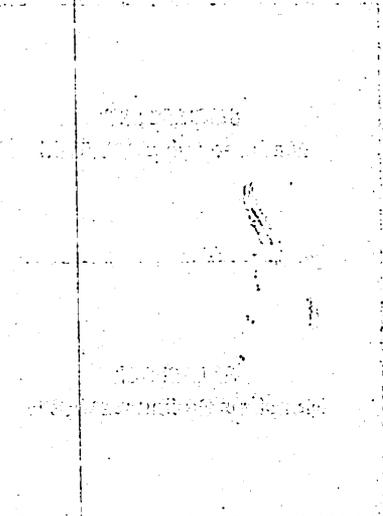
  
G.V.

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..



... ..  
... ..  
... ..



... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..

**Compte locataire**

Pièce	Date	Indicatif	C.P	Jal	Intitulé	Débit	Crédit	Solde du jour
GJ O'CLOCK								
Entré le : 03/06/2014								
00000	31/12/2020	00005	001	01	415 AN Solde Locataire au 31/12/2020	1 044.02 €	0.00 €	1 044.02 €
<b>Total du mois</b>						1 044.02 €	0.00 €	
00005	01/01/2021	00005	001	01	PNS EM CONSO. EAU FROIDE	1 020.00 €	0.00 €	2 064.02 €
00005	01/01/2021	00005	001	01	415 EM EMISSION DU 01/2021 AU 03/2021	9 652.74 €	0.00 €	11 716.76 €
00003	04/01/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR VIREMENT		3 905.60 €	7 811.16 €
<b>Total du mois</b>						6 767.14 €	10 672.74 €	3 905.60 €
00005	01/02/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496105		3 905.60 €	3 905.56 €
<b>Total du mois</b>						-3 905.60 €	0.00 €	3 905.60 €
00011	03/03/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496106		3 905.56 €	0.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 905.56 €	0.00 €	3 905.56 €
00005	01/04/2021	00005	001	01	415 EM EMISSION DU 04/2021 AU 06/2021	9 652.74 €	0.00 €	9 652.74 €
00017	09/04/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496109		3 217.58 €	6 435.16 €
<b>Total du mois</b>						6 435.16 €	9 652.74 €	3 217.58 €
00022	03/05/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496110		3 217.58 €	3 217.58 €
<b>Total du mois</b>						-3 217.58 €	0.00 €	3 217.58 €
00023	02/06/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496111		3 217.58 €	0.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 217.58 €	0.00 €	3 217.58 €
00005	01/07/2021	00005	001	01	411 EM COMPLEMENT DEPOT GARANTIE	82.09 €	0.00 €	82.09 €
00005	01/07/2021	00005	001	01	415 EM EMISSION DU 07/2021 AU 09/2021	9 781.56 €	0.00 €	9 863.65 €
00027	02/07/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496114		3 289.65 €	6 574.00 €
<b>Total du mois</b>						6 574.00 €	9 863.65 €	3 289.65 €
00028	03/08/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496115		3 287.00 €	3 287.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 287.00 €	0.00 €	3 287.00 €
00036	02/09/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496116		3 287.00 €	0.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 287.00 €	0.00 €	3 287.00 €
00005	01/10/2021	00005	001	01	PNS EM TAXES FONCIERES 2021	2 205.60 €	0.00 €	2 205.60 €
00005	01/10/2021	00005	001	01	415 EM EMISSION DU 10/2021 AU 12/2021	9 751.25 €	0.00 €	11 956.85 €
00039	02/10/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496121		3 985.00 €	7 971.85 €
00048	28/10/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496122		3 985.00 €	3 986.85 €
<b>Total du mois</b>						3 986.85 €	11 956.85 €	7 970.00 €
00050	30/11/2021	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496123		3 986.85 €	0.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 986.85 €	0.00 €	3 986.85 €
00005	01/01/2022	00005	001	01	415 EM EMISSION DU 01/2022 AU 03/2022	9 751.25 €	0.00 €	9 751.25 €
00059	06/01/2022	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496129		3 250.00 €	6 501.25 €
<b>Total du mois</b>						6 501.25 €	9 751.25 €	3 250.00 €
00061	02/02/2022	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496130		3 250.00 €	3 251.25 €
<b>Total du mois</b>						-3 250.00 €	0.00 €	3 250.00 €
00063	03/03/2022	00005	001	01	512 BA REGLT PAR CHEQUE N°9496131		3 251.25 €	0.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 251.25 €	0.00 €	3 251.25 €
00005	01/04/2022	00005	001	01	PNS EM ASSU. & HONO. 2019	123.12 €	0.00 €	123.12 €
00005	01/04/2022	00005	001	01	PNS EM SOLDE CHARGES 2019/2020	0.00 €	609.83 €	-486.71 €
00005	01/04/2022	00005	001	01	PNS EM SOLDE CHARGES 2020/2021	0.00 €	1 269.12 €	-1 755.83 €
00005	01/04/2022	00005	001	01	PNS EM ASSU. & HONO. 2020	1 180.76 €	0.00 €	-575.07 €
00005	01/04/2022	00005	001	01	415 EM EMISSION DU 04/2022 AU 06/2022	9 751.25 €	0.00 €	9 176.18 €

**Compte locataire**

Pièce	Date	Indicatif	C.P	Jal	Intitulé	Débit	Crédit	Solde du jour
GJ O'CLOCK								
Entré le : 03/06/2014								
00073	06/04/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496136		3 250.00 €	5 926.18 €
00075	29/04/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496613		3 250.00 €	2 676.18 €
<b>Total du mois</b>						2 676.18 €	11 055.13 €	8 378.95 €
00077	07/06/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496138		3 251.25 €	-575.07 €
<b>Total du mois</b>						-3 251.25 €	0.00 €	3 251.25 €
00005	01/07/2022	00005	001 01	411	EM COMPLEMENT DEPOT DE GARANTIE	522.80 €	0.00 €	-52.27 €
00005	01/07/2022	00005	001 01	415	EM EMISSION DU 07/2022 AU 09/2022	10 571.64 €	0.00 €	10 519.37 €
00080	06/07/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR VIREMENT		3 519.37 €	7 000.00 €
<b>Total du mois</b>						7 575.07 €	11 094.44 €	3 519.37 €
00089	09/08/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR VIREMENT		3 500.00 €	3 500.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 500.00 €	0.00 €	3 500.00 €
00094	12/09/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR VIREMENT		3 500.00 €	0.00 €
<b>Total du mois</b>						-3 500.00 €	0.00 €	3 500.00 €
00005	01/10/2022	00005	001 01	PNS	EM TAXES FONCIERES 2022	2 287.20 €	0.00 €	2 287.20 €
00005	01/10/2022	00005	001 01	415	EM EMISSION DU 10/2022 AU 12/2022	10 378.61 €	0.00 €	12 665.81 €
00102	03/10/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496143		4 225.81 €	8 440.00 €
<b>Total du mois</b>						8 440.00 €	12 665.81 €	4 225.81 €
00107	21/11/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR VIREMENT		3 076.40 €	5 363.60 €
<b>Total du mois</b>						-3 076.40 €	0.00 €	3 076.40 €
00114	08/12/2022	00005	001 01	512	BA REGLT PAR VIREMENT		3 076.40 €	2 287.20 €
<b>Total du mois</b>						-3 076.40 €	0.00 €	3 076.40 €
00005	01/01/2023	00005	001 01	415	EM EMISSION DU 01/2023 AU 03/2023	10 378.61 €	0.00 €	12 665.81 €
00123	05/01/2023	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496159		3 460.61 €	9 205.20 €
00123	05/01/2023	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°		381.20 €	8 824.00 €
<b>Total du mois</b>						6 536.80 €	10 378.61 €	3 841.81 €
00136	15/02/2023	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496151		381.20 €	8 442.80 €
00136	15/02/2023	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496158		3 459.00 €	4 983.80 €
<b>Total du mois</b>						-3 840.20 €	0.00 €	3 840.20 €
00005	01/04/2023	00005	001 01	PNS	EM SOLDE CHARGES 2021/2022	0.00 €	1 068.94 €	3 914.86 €
00005	01/04/2023	00005	001 01	PNS	EM ASSU. & HONO. 2021	1 256.72 €	0.00 €	5 171.58 €
00005	01/04/2023	00005	001 01	415	EM EMISSION DU 04/2023 AU 06/2023	10 438.61 €	0.00 €	15 610.19 €
00146	06/04/2023	00005	001 01	512	BA REGLT PAR VIREMENT		3 459.00 €	12 151.19 €
00147	06/04/2023	00005	001 01	512	BA REGLT PAR CHEQUE N°9496152		381.20 €	11 769.99 €
00155	13/04/2023	00005	001 01	512	BA CHEQUE IMPAYE N° 9496152	381.20 €		12 151.19 €
<b>Total du mois</b>						7 167.39 €	12 076.53 €	4 909.14 €
<b>Total du compte</b>						110 211.77 €	98 060.58 €	12 151.19 €

# Indemnité d'occupation/QUITTANCE DE LOYER

SCI SARAVEST  
42 AVENUE DES TILLEULS  
75016 PARIS

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
LOCAL COMMERCIAL	7 517.08 €
LOYER PARKING	631.76 €
PROVISIONS SUR CHARGES	600.00 €
RAPPEL LOYER BOUTIQUE	148.39 €
RAPPEL LOYER PARKINGS	12.47 €
COMPLEMENT DEPOT DE GARANTI	522.80 €
T.V.A. 20.00 %	1 661.94 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 094.44 €</b>

Dont quittance, sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées.  
En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait une indemnité d'occupation des lieux et ne saurait être considérée comme un titre de location.

SCI SARAVEST  
42 AVENUE DES TILLEULS  
75016 PARIS

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
LOCAL COMMERCIAL	7 517.08 €
LOYER PARKING	631.76 €
PROVISIONS SUR CHARGES	600.00 €
TAXES FONCIERES 2022	1 906.00 €
T.V.A. 20.00 %	2 010.97 €
<b>A PAYER</b>	<b>12 665.81 €</b>

- PÉRIODE : DU 01/07/2022 AU 30/09/2022  
- IMMEUBLE : 9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE  
92250 LA GARENNE COLOMBES

Société GJ O'CLOCK  
9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE  
92250 LA GARENNE COLOMBES

- RÉFÉRENCE : 003-00005-001-01

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acomptes versés, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs.

## AVIS D'ÉCHÉANCE

- PÉRIODE : DU 01/10/2022 AU 31/12/2022  
- IMMEUBLE : 9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE  
92250 LA GARENNE COLOMBES

Société GJ O'CLOCK  
9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE  
92250 LA GARENNE COLOMBES

- RÉFÉRENCE : 003-00005-001-01

La somme détaillée ci-contre représente le montant de votre quittance à régler dès réception. Nous vous en remercions par avance.

## TALON DÉTACHABLE A JOINDRE A VOTRE RÈGLEMENT

Société GJ O'CLOCK

RÉFÉRENCE 003-00005-001-01  
PÉRIODE DU 01/10/2022 AU 31/12/2022  
MONTANT 12 665.81 €

SCI SARAVEST  
42 AVENUE DES TILLEULS  
75016 PARIS

A RENVoyer A L'ADRESSE CI-DESSUS  
L'EMPLOI D'UNE ENVELOPPE A FENÊTRE  
VOUS ÉVITERA DE RÉCOPIER L'ADRESSE



CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
SIP COLOMBES  
5 RUE DU BOURNARD  
92700 COLOMBES

**Vos références**

Numéro fiscal : 47 59 604 342 108  
Référence de l'avis : 22 92 4126006 06

3668-003811-0014-0



Numéro de propriétaire : 035 +02980 Z  
Département d'imposition : 92  
HAUTS-DE-SEINE  
Commune d'imposition : 035  
LA GARENNE COLOMBES

SCI SARAVEST  
42 AV DES TILLEULS  
75016 PARIS

Débiteur(s) légal(aux) :  
le détail est précisé en page suivante.

Numéro de rôle : 221  
Date d'établissement : 04/08/2022  
Date de mise en recouvrement : 31/08/2022

Identifiant service : 92013

**Somme à payer**

**10 542,00 €**

Date limite de paiement : 17/10/2022

**Vos contacts**

**Par messagerie sécurisée**  
dans votre espace particulier ou professionnel sur  
[impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

**Par téléphone**  
- pour toutes questions sur le prélèvement à  
l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :  
au 0 809 401 401 \*  
du lundi au vendredi, de 8h30 à 18h  
- pour toute autre question, votre centre des  
finances publiques (coordonnées ci-dessous)

**Sur place**  
auprès de votre centre des finances publiques  
(horaires sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), rubrique « Contact »)

• pour le paiement de votre impôt :

SIP COLOMBES  
5 RUE DU BOURNARD  
92700 COLOMBES  
Tél : 01 46 13 65 99

• pour le montant de votre impôt :

SDIF HAUTS-DE-SEINE - NANTERRE  
CELL FONC 92 IMPLANTATION - NANTE  
235 AV GEORGES CLEMENCEAU  
92756 NANTERRE CEDEX  
Tél : 01 41 37 83 00

\* (service gratuit + coût de l'appel)

**Payez cette somme par un des moyens suivants :**

- sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) en vous connectant à votre espace particulier ou professionnel, puis laissez-vous guider ;
- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;
- en adhérant au prélèvement à l'échéance avant le 01/10/2022, sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ou en appelant le 0 809 401 401 \*.

**Flashcode**

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv »  
pour payer par smartphone ou tablette.



Plus d'informations dans la notice de cet avis.

À compter de l'automne 2022, le service "Gérer mes biens immobiliers",  
disponible dans votre espace sécurisé, s'enrichit de nouvelles démarches pour les propriétaires.  
Rendez-vous sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

**DÉBITEUR(S) LÉGA(L)AUX**

Identifiant	Droit	Désignation et adresse
PBH3TR	PROPRIÉTAIRE	SCI SARAVEST

Taxes foncières 2022		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
<b>Propriétés bâties</b>	Taux 2021	25,13 %	%	%	0,625 %	4,72 %	0,00912 %		
	Taux 2022	25,13 %	%	%	0,574 %	4,92 %	0,009 %		
	Adresse	<b>Le détail de vos bases et cotisations par adresse figure sur le ou les feuillets annexes numérotés et adressés sous pli séparé</b>							
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
Cotisation 2021	8157				221	1548	3		
Cotisation 2022	8293				204	1644	3	10144	
Variation	+1,67 %	%	%	%	-7,69 %	+6,20 %	0 %		

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Géantire d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
<b>Propriétés non bâties</b>	Taux 2021	%	%	%	%	%	%	%		
	Taux 2022	%	%	%	%	%	%	%		
	Bases terres non agricoles									
	Bases terres agricoles									
	Cotisation 2021									
	Cotisation 2022									
	Variation	%	%	%	%	%	%	%		
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)					Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État							Droit proportionnel		
	Base collectivité							Droit fixe		
En fin d'année 2022, de nouveaux services en ligne seront accessibles dans votre espace professionnel. Pour créer cet espace sur <a href="https://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> , vous devrez utiliser votre identifiant (SIREN ou IDSP) 793764937. Il est rappelé qu'un lissage de + 161 € par an a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur augmentation sur 10 ans. Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 61€ et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 71€.						Frais de gestion de la fiscalité directe locale		398		
Références administratives : 921 52 023 013 035 035 B V						Dégrèvement Habitation principale				
						Dégrèvement JA État				
						Dégrèvement JA Collectivité				
						<b>Montant de votre impôt</b>		<b>10542</b>		

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R\*190-1 et R\*198-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2023.

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition ainsi que son détail sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en œuvre et l'explicitation de vos droits en la matière, en consultant [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), rubrique « ouverture des données publiques de la DGFIP ».

Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Des informations sur vos taxes foncières sont communiquées aux collectivités locales (art. L 135 B du livre des procédures fiscales).

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : [donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr). En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
SIP COLOMBES  
5 RUE DU BOURNARD  
92700 COLOMBES

**Vos références**

Numéro fiscal : 47 59 604 342 108  
Référence de l'avis : 22 92 4126006 06

3400-001580-0003-0



Numéro de propriétaire : 035 +02980 Z  
Département d'imposition : 92  
HAUTS-DE-SEINE  
Commune d'imposition : 035  
LA GARENNE COLOMBES

SCI SARAVEST  
42 AV DES TILLEULS  
75016 PARIS

Débitteur(s) légal(aux) :  
SCI SARAVEST

Le détail est précisé sur votre avis principal.  
Numéro de rôle : 221  
Date d'établissement : 04/08/2022  
Date de mise en recouvrement : 31/08/2022

Le montant à payer est précisé sur votre avis principal de taxes foncières communiqué séparément.

Identifiant service : 92013

Ce document détaille sur 1 page le calcul des cotisations par adresse.

**Vos contacts**

Par messagerie sécurisée dans votre espace particulier ou professionnel sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

Par téléphone  
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h  
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place auprès de votre centre des finances publiques (horaires sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), rubrique « Contact »)

• pour le paiement de votre impôt :

SIP COLOMBES  
5 RUE DU BOURNARD  
92700 COLOMBES  
Tél : 01 48 13 65 99

• pour le montant de votre impôt :

SDIF HAUTS-DE-SEINE - NANTERRE  
CELL FONC 92 IMPLANTATION - NANTE  
235 AV GEORGES CLEMENCEAU  
92756 NANTERRE CEDEX  
Tél : 01 41 37 83 00

\* (service gratuit + coût de l'appel)

Rendez-vous sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) pour :  
consulter la documentation mise à votre disposition,  
effectuer vos démarches et consulter votre situation dans votre espace en ligne,  
poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.





1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949

1948-1949



Section 1

Section 2

Section 3

Section 4

Section 5

Section 6

Section 7

Section 8

Section 9

Section 10

Section 11

Section 12

Section 13

Section 14

Section 15

Section 16

Section 17

Section 18

Section 19

Section 20

Section 21

Section 22

Section 23

Section 24

Section 25

Section 26

Section 27

Section 28

Section 29

Section 30

Section 31

Section 32

Section 33

Section 34

€ R.F. LA POSTE  
009,19 HJ 160129

PARIS 75  
230511  
431 L1 017652  
6AD5 758930

FRAD

RECOMMANDÉ  
RIAR



LEICK RAYNALDY & ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS

74-01 43 25 42 42  
12 rue des Pyramides  
75001 PARIS



RECOMMANDÉ  
AVEC AVIS DE RÉCEPTION  
2C 176 870 6207 8  
n° de l'envoi :

