

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société dénommée SCI DU LAC, société civile au capital de 1.000 €, dont le siège est à Saint Quentin (95210), 140 avenue de Ceinture, identifiée au SIREN sous le n° 481 491 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE,

Représentée par la société SGLC-SGVBI, SARL au capital de 5.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 531 629 178, Cartes Professionnelles : T 14607 et G 5826 ayant son siège social à Paris 8^{ème}, 18 rue de Marignan, Caisse de garantie SOCAMAB et représentée par son gérant M. Nicolas GUENE.

D'UNE PART

Ci-après désigné le BAILLEUR

ET

Mme Hajar DAOUDI, née le 29/08/1991 à OUJDA, de nationalité Française, demeurant 5 Allée KELIAN à SEVRAN (93), mariée sous le régime de la communauté légale à M. Yacine MAHI.

&

Mme Sabine BOUMEDIENE, née le 04/12/1986 à NANTERRE, de nationalité Française, demeurant 16 rue des Acacias à NANTERRE (92), célibataire.

Il est convenu que Mme Hajar DAOUDI et Mme Sabine BOUMEDIENE auront la possibilité de substitution à une société commerciale créée dans un délai de cinq mois à compter de la date de signature du bail et dans laquelle elles devront être dirigeantes et actionnaire majoritaire. A l'expiration de ce délai seule une cession de bail sera possible, laquelle sera soumise à l'obtention de l'accord écrit et préalable du BAILLEUR dans les conditions ci-après précisées à l'article 10 du présent bail.

Dans ce cas de substitution Hajar DAOUDI et Mme Sabine BOUMEDIENE resteront garants solidaires de l'exécution des clauses du bail et notamment du paiement des loyers et des charges pendant toute la durée du bail, ainsi que du paiement des indemnités d'occupation.

En tout état de cause, le PRENEUR personne physique ou la personne morale ultérieurement créée devra faire l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés, faute de pouvoir bénéficier d'un quelconque droit au renouvellement du présent bail.

D'AUTRE PART

Ci-après désignée le PRENEUR

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les lieux ci-après désignés sous les conditions ci-dessous énoncées.

Le présent bail est soumis à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux tel que résultant des articles L145-1 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 1 – DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier sis à NANTERRE (Hauts de Seine), dans la zone d'aménagement concertée SEINE ARCHE, secteur 1.2 (dit secteur HOCHÉ), dans l'îlot numéroté 3.1, dans l'emprise des volumes 1, 11302, 11303, 11304, un local commercial d'une surface utile de 67 m², au rez-de-chaussée, accessible depuis l'angle des avenues HOCHÉ et SANNOIS, lot n° 1001 du règlement de copropriété et les 104/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Les parties précisent que le local sera livré neuf, brut de béton, fluides en attente et vitrines non posées.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Il est en outre précisé que dans la commune intention des parties, l'ensemble des locaux forme un tout indivisible.

Les locaux objets du présent bail sont décrits tels qu'ils s'entendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités et renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

ARTICLE 2 – ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Plan de prévention des risques technologiques (PPRt) :

L'immeuble n'est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR n):

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturel approuvé, les risques pris en compte sont : inondation.

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR m, ni prescrit, ni appliqué par anticipation, ni approuvé.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ce document figurant en annexe et s'oblige expressément à en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 3 – DUREE – PRISE DE POSSESSION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du jour de la mise à disposition des locaux.

Par ailleurs, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois à l'avance.

La date de mise à disposition du local sera notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quatre jours avant la date retenue pour la mise à disposition, ce délai commençant à courir à compter de la date d'envoi de la lettre de convocation.

Dans le cas où le PRENEUR serait absent à ce rendez-vous ou refuserait de prendre possession des lieux, le BAILLEUR le convoquera une seconde fois dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour la première convocation.

En cas de nouvelle absence du PRENEUR ou de refus de ce dernier de prendre possession des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir pris possession des locaux à compter de la date de mise à disposition fixée dans la première convocation sauf si le BAILLEUR adresse à l'issue de ce second rendez-vous au PRENEUR un courrier recommandé avec accusé de réception afin de conclure un protocole d'accord de résiliation amiable du bail, sauf faculté pour le BAILLEUR de mettre un terme au bail par simple recommandé AR.

En tout état de cause, toutes les sommes antérieurement versées par le PRENEUR pour la conclusion du présent bail resteront acquises de plein droit à leurs bénéficiaires.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

Le jour de la prise de possession du local, un état des lieux sera établi contradictoirement.

ARTICLE 5 – DESTINATION

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée du présent bail, que pour l'activité suivante :

Salon de coiffure, institut de beauté-esthétique, vente de produits annexes à ces activités principales

Le PRENEUR est tenu de conserver aux lieux loués la destination contractuelle ci-dessus désignée, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer exclusivement et de façon continue son activité.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, modifier même momentanément, cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans ces locaux, ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L.145-47 et suivants du Code de Commerce.

La destination contractuelle n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence quant à l'obtention des autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de l'activité et aux aménagements du local. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations et se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

Le PRENEUR a une véritable obligation de moyens quant à l'obtention des autorisations administratives et s'engage à mettre tous les moyens en œuvre afin d'obtenir lesdites autorisations dans les plus brefs délais (constitution du dossier par un architecte compétent, dépôt du dossier dans les délais impartis, réactivité aux demandes éventuelles et complémentaires de l'administration, etc...)

Les plans établis en vue des travaux d'aménagement et les pièces justificatives de toutes demandes et autorisations nécessaires devront être fournies au BAILLEUR à première demande.

Il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les parties communes nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réunis en Assemblée Générale. En cas de difficulté ou de retard dans l'obtention d'un tel accord, le PRENEUR s'interdit de rechercher le BAILLEUR en réparation du préjudice, quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui, le BAILLEUR ne pouvant encourir une quelconque responsabilité, eu égard aux contraintes de la réglementation applicable aux convocations et aux tenues des assemblées générales de copropriété.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au BAILLEUR au sujet des activités du PRENEUR, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit, le BAILLEUR se réservant la possibilité, dans le cas contraire, de demander la résiliation du présent bail, l'appréciation des faits étant laissée aux tribunaux.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le BAILLEUR, en dehors de l'activité « Salon de Coiffure » pour laquelle le propriétaire s'engage à ne pas louer dans d'autres locaux qui lui appartiendrait dans le même immeuble à une activité semblable. En dehors de l'activité « Salon de Coiffure », Le PRENEUR renonce donc à élever toute réclamation comme à faire la demande de toute indemnité dans le cas où toute autre partie

de l'immeuble serait louée ou exploitée par des activités de la nature ou concurrentes de celle du PRENEUR.

ARTICLE 6 – LOYER

1/

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 24.000 € hors taxes – hors charges + TVA en vigueur (vingt quatre mille euros hors-taxa hors charges + TVA en vigueur) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR au domicile de son représentant, trimestriellement et d'avance le 1^{er} de chaque trimestre civil.

Cependant et tel qu'il a été convenu entre les parties :

- le loyer annuel en principal de la première année est minoré et fixé à 19.200 € hors taxes – hors charges + TVA en vigueur (soit pour la première année un loyer de 12.800 € hors taxes – hors charges + TVA en vigueur compte tenu de la franchise de quatre mois prévue au paragraphe ci-dessous)
- le loyer annuel en principal de la première année est minoré et fixé à 21.600 € hors taxes – hors charges + TVA en vigueur

A titre d'accompagnement commercial et forfaitaire, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise de loyer de quatre mois à compter de prise la d'effet du bail, soit à compter du jour de mise à disposition du local. Il est convenu que cette franchise porte uniquement sur les loyers. Cette franchise de loyers est accordée par le BAILLEUR au PRENEUR à la condition que le PRENEUR non seulement procède au règlement des loyers et charges aux dates contractuellement prévues mais respecte également l'ensemble des clauses du présent bail.

2/

Le loyer ci-dessus fixé variera, de plein droit et sans aucune formalité, chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base sera le dernier indice connu à la date de mise à disposition du local.

L'indice de référence sera le dernier indice trimestriel publié précédant la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La formule de calcul est la suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{indice de référence}}{\text{indice de base}}$$

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L145-37 à et suivants du Code de commerce qui est de droit. L'indexation jouera en conséquence de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si la publication de l'indice des loyers commerciaux (ILC) auquel il est fait recours cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si le dernier indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

A défaut d'accord sur cet indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste des experts judiciaires dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris en matière d'estimation de fonds industriels et commerciaux, ou de valeur locative des locaux industriels et commerciaux.

Cet expert sera désigné par l'accord des parties ou, au besoin, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, rendu sur requête de la partie la plus diligente. Les frais de procédure et d'expertise seront supportés par moitié par le BAILLEUR et par le PRENEUR.

Les dispositions ci-dessus relatives à l'indexation constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité due au PRENEUR

3/

Les parties conviennent expressément qu'en cas de renouvellement du présent bail, le loyer sera fixé en renouvellement selon la valeur locative, telle qu'elle est définie par l'article L.145-33 du Code de Commerce.

4/

Le BAILLEUR opte pour le régime fiscal de la T.V.A.

ARTICLE 7 – CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.

Les parties conviennent de se référer à la loi pour déterminer les impôts, contributions et taxes dont le PRENEUR devra le remboursement au BAILLEUR, en sus du loyer principal.

Par dérogation au paragraphe ci-dessus il est expressément convenu que le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant de l'impôt foncier (taxes foncières) ainsi que le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le PRENEUR remboursera en sus du loyer principal, l'intégralité de la quote part des charges de copropriété imputées au BAILLEUR, l'intégralité des dépenses de toute nature exposées par le BAILLEUR et se rapportant tant aux lieux loués qu'aux parties réputées communes à l'immeuble, y compris les réparations d'ordre sanitaire. Les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil sont à la charge du BAILLEUR. Il est en outre expressément convenu entre les parties

que les travaux de mise en conformité avec la réglementation et/ou imposés par l'administration en cours de bail, quelque soit leur importance et leur nature et affectant tant les parties communes que les parties privatives seront à la charge exclusive du PRENEUR.

La provision annuelle sur charge est fixée à 13 € au m² que le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR ou à son représentant aux mêmes termes que le loyer. L'apurement aura lieu une fois l'année après l'arrêté des comptes de l'exercice.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est affecté à la garantie de paiement du loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail et de toutes les sommes dues par le PRENEUR.

Le PRENEUR a à l'instant versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, une somme de 6.000 euros (six mille euros) à titre de dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes hors charges.

DONT QUITTANCE (sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque).

Il est expressément convenu que, dans le cas où par l'effet de l'indexation du loyer telle qu'elle a été stipulée, celui-ci serait augmenté, la somme versée représentant le dépôt de garantie serait également augmentée dans les mêmes proportions de manière à toujours correspondre au nombre de mois mentionnés.

Les ajustements de dépôt de garantie seront effectués chaque année en même temps que le calcul de l'indexation définitive du loyer.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail, sans intérêt.

Il sera remboursé au PRENEUR en fin de bail deux mois au plus tard après déménagement, remise des clefs, justification par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

Toutefois, au cas où s'appliquerait la clause résolutoire visée ci-après tout comme en cas de résiliation du bail pour une cause dépendante du PRENEUR, le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef 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.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualité, dans les termes des dispositions du titre deuxième du Code de Commerce relatives au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, aura pour conséquence impérative de verser ou de reconstituer le dépôt de garantie dû et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le BAILLEUR à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du PRENEUR ce que ce dernier reconnaît. Le PRENEUR s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

ARTICLE 9 – CLAUSE INDEMNITAIRE

A défaut de paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et accessoires par le PRENEUR selon les stipulations du présent bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de l'échéance, majoré forfaitairement de 5 % à titre de dommages et intérêts, et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

ARTICLE 10 – OCCUPATION - JOUISSANCE

1/

Le PRENEUR s'engage à occuper personnellement les lieux loués et de ne pouvoir en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

2/

Le PRENEUR ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux qu'avec l'accord préalable du Bailleur et il restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les lieux forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

3/

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles de matériel, de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'entière exécution des conditions du bail et exercer son activité de façon continue.

4/

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas donner son fonds de commerce en location gérance sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

5/

Le PRENEUR ne pourra céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail, sans préalablement l'autorisation écrite du bailleur, si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce. Le bailleur sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire, toute cession diligentée par l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions sus énoncées.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû une somme quelconque ou si infime soit-elle au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous autres successifs tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires échus ou à échoir, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail, cette garantie, qui devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession, étant donnée pour une durée de trois ans à compter du jour de la cession.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail et/ou du fonds de commerce, à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante.

De même, le cessionnaire devra se déclarer dans l'acte de cession ou d'apport solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du cédant, qui pourraient se révéler postérieurement à la cession ou à l'apport et en acquitter le coût à première demande du BAILLEUR sur la seule justification d'une lettre recommandée adressée par celui-ci au cédant et qui serait demeurée sans effet pendant plus d'un mois.

6/

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'événement tout changement d'état pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN – TRAVAUX - REPARATIONS

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de la prise de possession et les rendra en fin de bail en parfait état de réparations, sans pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, de réparations de quelque nature et pour quelque cause que ce soit, et quelle qu'en soit la cause même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et volets, et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Il devra maintenir en parfait état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans, bref d'assurer ou d'assumer tous travaux d'entretien, de réparations, de réfection y compris ceux d'ordre sanitaire. Les travaux prévus à l'article 606 du Code Civil sont à la charge du BAILLEUR. Il est rappelé que les travaux de mise en conformité avec la réglementation et/ou imposés par l'administration en cours de bail, quelque soit leur importance et leur nature et affectant tant les parties communes que les parties privatives seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Il devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries.

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

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui ne seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le PRENEUR ne devra faire aucun changement de distribution ni travaux de quelque nature que ce soit dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, tous travaux autorisés devant être exécutés après information de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous changements ou améliorations que le PRENEUR aurait pu apporter aux biens loués pendant le cours du présent bail ou de ses éventuels renouvellements deviendront par accession et sans indemnité propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail et seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, sans préjudice du droit pour le BAILLEUR de demander la remise des lieux dans leur état primitif en fin de bail, ce dernier se renonçant à exercer cette faculté pour les travaux qu'il aurait autorisés en cours de bail.

Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR devra subir toutes les réparations, reconstructions, surélévation et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble sans pouvoir prétendre à aucune réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, et ce, quelles que soient leur importance et leur durée, même au delà de vingt et un jours. Il en sera de même en cas de réparations ou travaux quelconques sur la voie publique.

Le PRENEUR devra supporter les travaux décidés par l'Assemblée Générale même si ceux-ci affectent directement ou indirectement les locaux loués.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et ne pourra invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du BAILLEUR pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas rendre le BAILLEUR responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer de clôtures ou fermetures autre que celles existantes, le PRENEUR renonçant à mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, effraction ou tout autre motif, et s'engageant à assurer la garde et la surveillance des lieux loués.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants, mandataires ou architectes et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble, et pour réparer et entretenir l'immeuble aux frais et risques du PRENEUR si celui-ci ne remplissait pas les obligations mises à sa charge, après mise en demeure restée sans effet. Le PRENEUR devra être prévenu au moins quarante huit heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Le PRENEUR devra à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 12- ASSURANCES – RECOURS

Le PRENEUR devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, la tempête, les catastrophes naturelles, le dégât des eaux et le bris des glaces, vitres et vitrages, et contre le vol et les actes de vandalisme, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs, la perte d'exploitation, les troubles de jouissance et le recours des voisins, le tout à des Compagnies notoirement solvables, et de justifier au BAILLEUR à toute réquisition de l'existence des polices d'assurance et du paiement des primes ou cotisations, sous peine de résiliation du bail.

Il adressera au BAILLEUR, au jour de la prise de possession du local, une attestation d'assurance, étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les lieux loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes, ou de résilier le présent bail.

Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.

Le PRENEUR devra déclarer expressément à sa Compagnie d'assurance les renonciations à recours énoncées ci-après convenues.

Il devra supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au BAILLEUR de l'immeuble, et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à sa Compagnie, et en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre. Il devra notamment et immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
- b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons des plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le BAILLEUR ;
- c) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR aux employés de l'immeuble ;
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, d'inondation même par refoulement d'égout, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques ;
- e) En cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de l'eau, du gaz, de l'électricité ou toutes autres installations ou équipements collectifs pour un motif quelconque.

f) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences. Pour toutes conséquences quelles qu'elles soient des travaux qui seraient à exécuter sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, même s'ils entraînaient un trouble de jouissance pour le PRENEUR ;

g) En cas de trouble ou dommage subis du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ;

h) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local au sous-sol, le BAILLEUR ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au PRENEUR ; en cas d'inondation, le BAILLEUR n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ;

Le PRENEUR devra en outre rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles ;

Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

ARTICLE 13 – PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le PRENEUR s'engage à se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment à :

a) ne rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les parties communes, aux fenêtres et sur les balcons,

b) n'apposer aucune plaque ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR et le cas échéant du syndicat des copropriétaires. Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

c) ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel ;

d) veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son occupation et celle de toutes personnes de son chef. Le PRENEUR devra prendre toutes précautions, pour l'exercice normal de son activité dans le respect de ses obligations principales,

que ce soit pour bruits, odeurs, fumée, lumière, chaleur, trépidations, surcharges, ou affluence de visiteurs,

e) ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un bureau d'études ou de contrôle; vérifier la solidité des pitons des plafonds ainsi que la résistance des planchers s'il y a lieu ;

f) se conformer pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et à faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, lumières, trépidations causés par lui, le BAILLEUR ne devant jamais être inquiété ou recherché ;

g) à faire son affaire personnelle sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires tant à son installation dans les lieux loués qu'à l'exercice de son activité ;

h) à faire parvenir chaque année au Bailleur son bilan comptable et fiscal complet.

i) ne pouvoir en aucun cas installer d'antennes individuelles extérieures, et de se brancher obligatoirement à ses frais sur les antennes collectives mises à sa disposition en cas d'existence ou d'installation ultérieure. Ce branchement ne pourra être effectué que par l'installateur agréé par le BAILLEUR et aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 14- VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix huit heures, dimanches et fêtes légales exceptées, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au BAILLEUR, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en parfait état.

Un mois avant l'expiration du présent bail et si cela convient au BAILLEUR, il sera établi un pré-état des lieux de sortie aux frais du PRENEUR qui comportera notamment le relevé des éventuelles réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR. Le PRENEUR sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge.

A l'expiration du présent bail, il sera établi un état des lieux de sortie définitif.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux mis à sa charge par le présent bail dans le délai d'un mois restant à courir avant l'expiration du bail, le BAILLEUR entreprenne d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux, le PRENEUR s'engageant à rembourser leur coût effectif en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant et le cas échéant, toute pénalité, tous frais de condamnation, à première demande du BAILLEUR.

Il est précisé à cet égard que le PRENEUR dispense formellement le BAILLEUR de requérir une autorisation judiciaire préalable de faire exécuter les travaux en ses lieux et place, et ceci par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1144 du Code Civil.

A défaut de pré-état des lieux de sortie dans le délai d'un mois précédant l'expiration du présent bail, il sera établi, le jour de la restitution des locaux et si cela convient au BAILLEUR, un état des lieux de sortie.

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR le coût des travaux de remise en état sur devis que ce dernier lui aura adressés.

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral d'un seul terme de loyer, charges et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Tous frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à la Loi du 17 mars 1909 seront à la charge du PRENEUR.

En cas de résiliation ou d'expulsion pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie et les loyers et charges payés d'avance s'il y en a y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, demeureront acquis au BAILLEUR à titre de première indemnité sans préjudice de plus amples dommages intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En outre, dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent à deux fois le montant du loyer en principal en vigueur à ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

Par dérogation aux dispositions du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le preneur se fera dans l'ordre suivant :

1. frais de recouvrement et de procédure
2. clause pénale
3. dommages intérêts
4. intérêts de retard
5. provisions sur charges et soldes de charges
6. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
7. indemnités d'occupation ou loyers courants
8. indemnités d'occupation ou loyers arriérés.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

ARTICLE 16 – FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence tels les avenants ou renouvellements successifs, ainsi que les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR pour accorder toute autorisation ou dérogation demandée par le preneur, seront payés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Le PRENEUR verse à la signature des présentes à la société SGVBI:

- Les honoraires de rédaction de bail d'un montant de 1.000 euros hors-taxes, soit 1.200 euros toutes taxes comprises.
- Les honoraires de commercialisation d'un montant de 7.200 euros hors-taxes soit 8.640 euros toutes taxes comprises.

ARTICLE 17- TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 18 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le bailleur fait élection de domicile en son siège social, et le preneur fait élection de domicile à l'adresse des lieux loués.

Fait en trois exemplaires,

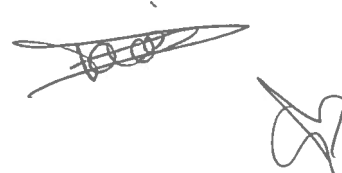
A Paris,

Le 03 Avril 2015

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



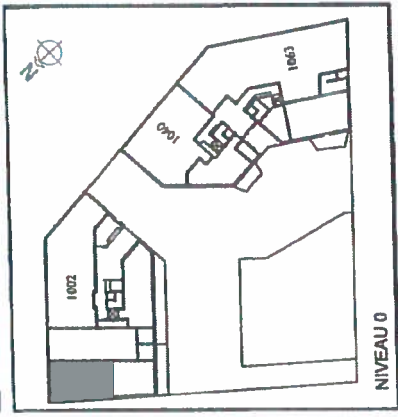
Annexes :

- plan du local
- notice descriptive des commerces
- état des risques naturels, miniers et technologiques

nexity



S.C.I. NANTERRE SECTEUR HOCHÉ

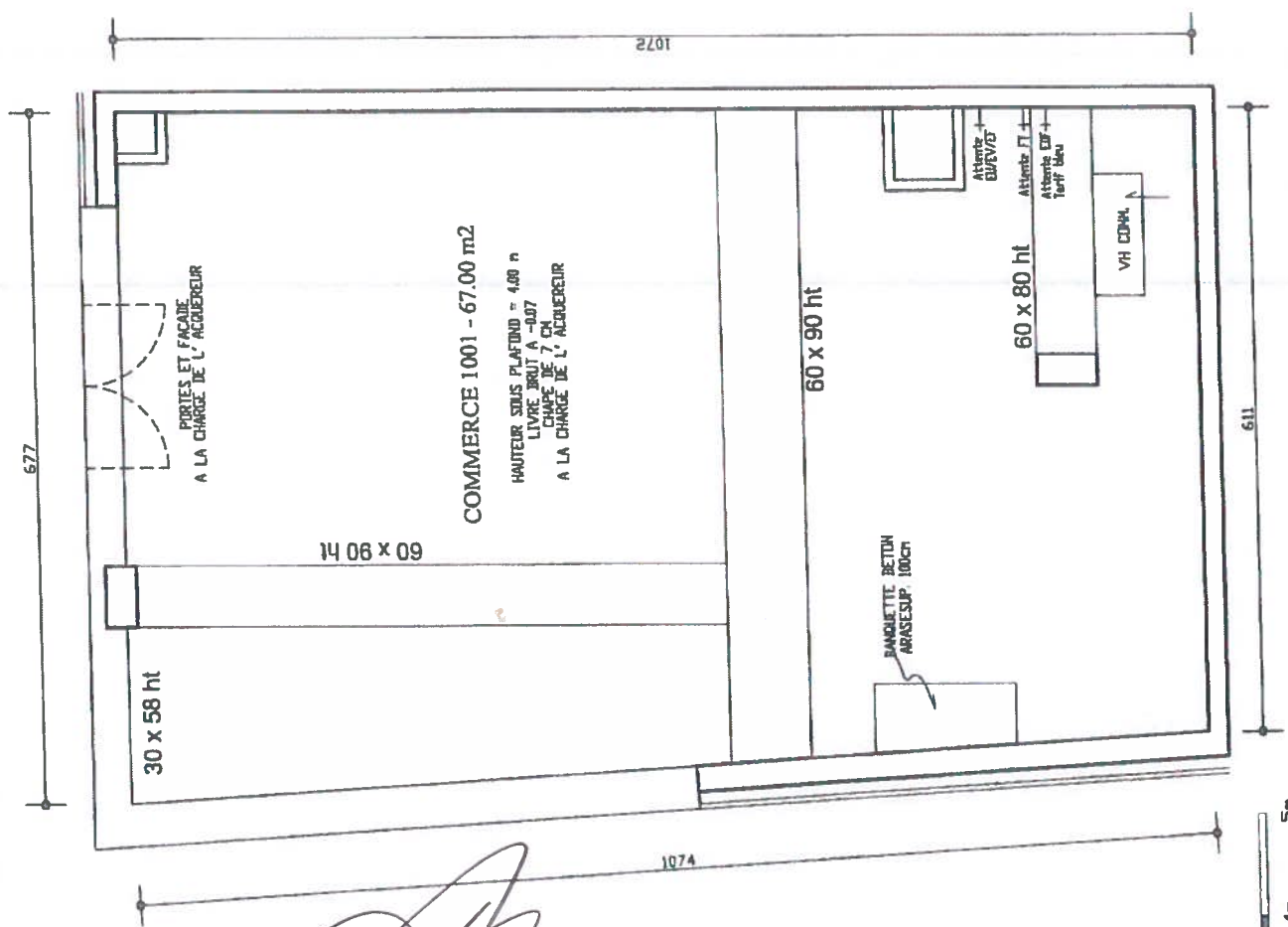


COMMERCE	
BATIMENT	1
ETAGE	0
COMMERCE	1001

SURFACE UTILE	67,00 m2

ARCHITECTE : HARMONIC + MASSON INDICE : NOTAIRE A

1/1



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Le mobilier et l'électroménager ne sont pas fournis. Les coffres sont à une hauteur de 210 cm. La S.C.I. se réserve la possibilité d'apporter des modifications de dimensions (lignes et d'équipements, en fonction des contraintes techniques de construction). Les rebords, grilles, bords-plats et canalisations, ne sont pas tous représentés. L'aménagement des espaces verts est donné à titre indicatif, la S.C.I. se réserve la possibilité d'y apporter des modifications (escaliers, différences de niveaux).

13/03/12

SCI NANTERRE HOCHÉ

ILOT 3.1



NOTICE TECHNIQUE DES COMMERCES DES BATIMENTS A ET B

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREAMBULE

Le preneur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement en respect des normes et notamment celles qui font obligations de traitement acoustique avec les logements (désolidarisation de la chape et du revêtement par rapport à la structure, faux plafond acoustique etc...).

La présente notice concerne la réalisation de 4 commerces livrés brut béton avec les fluides en attente et sans les menuiseries extérieures ; ces commerces sont situés au RDC des bâtiments A et B suivant plans architecte.

Ces bâtiments font partie d'une copropriété comprenant 3 bâtiments avec 1 niveau de S/SOL pour des parkings et locaux techniques.

L'accès à ces commerces s'effectue avenue Hoche pour le commerce du bâtiment A et placette Hoche pour le commerce du bâtiment B.

1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

Décapage général du terrain et stockage de la terre végétale sur le site.

Fouilles en pleine masse pour le sous-sol.

Fouilles en rigoles pour fondations.

Réalisation de remblais périphériques.

1.1.2 Fondations

Les fondations de tous les ouvrages intérieurs des bâtiments sont réalisées par fondations profondes de différentes sections, selon l'étude de sol et l'étude béton,

- Les dalles sont en béton armé d'épaisseur selon l'étude béton,
- Les fondations extérieures sont suivant les sites, en semelles filantes, voiles contre terre ou tous autres types de fondations appropriés au site et selon l'étude de sol et l'étude béton.

1.2 MURS ET OSSATURES

1.2.1 Murs en infrastructure

Suivant la configuration, les murs extérieurs des sous-sols sont exécutés en voiles contre terre ou en voiles préfabriqués.

Murs en béton armé, épaisseur minimale 20cm avec pour les voiles banchés, application sur la face extérieure d'un produit d'imperméabilisation à base de produit bitumineux.

Murs de refends : murs de 16 cm ou 18 cm, en béton armé.

1.2.2 Murs de façade du RDC

Murs en béton banché, d'épaisseur 16 cm.

1.2.3 Murs pignons

Murs en béton banché, épaisseur 16 cm.

1.2.4 Murs séparatifs entre commerces et parties communes logements

Murs réalisés en béton de 18 cm d'épaisseur.

1.2.5 Murs séparatifs entre commerces

Mur entre les 2 commerces du bâtiment B réalisés en parpaings épaisseur 20 cm ou en voiles béton épaisseur 18 cm.

1.3 PLANCHERS BETON DU COMMERCE

1.3.1 Planchers bas du rez de chaussée

Dalle pleine en béton armé de 23 cm d'épaisseur environ (épaisseur déterminée par l'étude béton), avec isolation thermique et phonique en sous face par fybrastyrène ou flochage.

1.3.2 Planchers hauts du RDC

Dalle pleine en béton armé de 20 cm d'épaisseur environ (épaisseur déterminée par l'étude béton). Sous face brute.

L'isolation thermique en plancher haut du RDC sous les logements est à la charge du vendeur.

1.4. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

Chutes d'eaux pluviales et d'eaux usées

En tuyau PVC de section déterminée par les calculs.

2 AMENAGEMENT DES COMMERCES

Les commerces sont livrés brut de gros œuvre avec les réseaux en attente. Les réseaux sont décrits dans les articles 2.3 et 2.4 et localisés sur les plans de ventes.

Les menuiseries extérieures ne sont pas prévues.

2.1 GROS OEUVRE

• Sol des commerces.

Dalle en béton brut décaissée de 7 cm, pour carrelage ou autre matériau, afférant à l'aménagement intérieur du lot à charge du Preneur lui permettant la réalisation d'une chape flottante ou d'un autre système de chauffage.

Recoupement de la dalle de béton au sol conforme au DTU.

Tous les percements au sol ou au mur réalisés par le Preneur doivent être rebouchés avec reconstitution du degré CF de l'élément traversé par le Preneur lors de son aménagement.

La désolidarisation physique du revêtement de sol réalisée par le Preneur par rapport à l'ossature béton livrée par le Vendeur est à la charge du Preneur et doit obtenir l'accord du Bureau de

Contrôle ; aucune transmission solidaire ne peut être acceptée par le Vendeur pour les logements situés au-dessus ou à côté de la surface commerciale.

• Mur

Béton banché ; les balèbres sont grattées et le béton ne doit pas avoir d'aspérité ni de ségrégation.

• Plafond

Il est en béton brut.

L'isolation thermique à prévoir sous les logements est à la charge du vendeur et sera réalisée par du flochage ou du fibrastyrène suivant l'étude thermique.

b) Surcharge admissible

La charge d'exploitation admissible sur le plancher est de 500 kg/m² pour la totalité de la surface du commerce ; le complexe désolidarisation phonique, chape ciment, carrelage est à intégrer en poids mort par le preneur indépendamment de la surcharge d'exploitation.

c) Hauteur sous dalle ; hauteur sous poutre

La hauteur sous dalle est indiquée sur les plans (elle ne tient pas compte des raccords de gaines, des collecteurs EU et EP ou des éventuelles retombées de poutre qui viendraient ponctuellement abaisser la hauteur sous plafond).

d) Réservations dans la structure gros œuvre

Dans le cas de demandes de réservations dans les voiles ou plancher, le preneur communiquera au vendeur dans un délai de 2 mois maximum après la signature du contrat de réservation des réservations à réaliser dans les voiles ou plancher.

Au-delà de ce délai, les réservations seront réalisées par le preneur après validation par le bureau d'études béton et bureau de contrôle à ses frais et charges ; le preneur devant impérativement recréer les degrés coupe feu des éléments de structure.

2.2 MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures des commerces sont à réaliser par le preneur selon le cahier des charges de l'aménageur et les plans joints.

Les façades doivent obligatoirement obtenir l'avis favorable de l'architecte du bâtiment (Hamonic et Masson).

2.3 PLOMBERIE SANITAIRE

Le Vendeur réalise tous les travaux nécessaires à l'étanchéité et à l'évacuation des eaux pluviales et usées, pour les logements situés au-dessus des commerces, ainsi que le réseau complet d'évacuation de ces eaux vers les exutoires en extérieur.

Les réseaux en PVC traversent l'ensemble de la structure des commerces, soit contre les murs, soit le long des poteaux, avec les colliers coupe-feu appropriés lors de la traversée des différents planchers :

ces réseaux sont à la charge du Vendeur ; le calfeutrement ou l'isolement de ces réseaux est à la charge du vendeur.

Le réseau EU-EV est en attente à l'intérieur du commerce (2 attentes prévues par commerce sauf pour le commerce 1001 où 1 seule attente est prévue) et le Preneur effectue le raccordement et l'évacuation de tous ses propres réseaux internes sur la dite attente.

Le preneur du commerce 1040 réalisera à sa charge la mise en œuvre des bacs à graisse. Le vendeur réalisera les éléments de raccordement y compris la pose des siphons de sols localisés à proximité des évacuations EU/EV.

La réservation pour la mise en place d'un bac à graisse sera réalisée dès lors que les dimensions auront été fournies avant le 20 juillet 2012 au plus tard.

2.4 ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE - EAU

ELECTRICITE

Le Vendeur met à disposition du Preneur un coffret de coupure et/ou un fourreau en attente suivant détails ci-après par commerce entre le point de livraison EDF et chaque commerce. L'armoire de comptage, ainsi que tous les éléments techniques (câblage, armoire électrique...) de raccordement sur le réseau EDF sont à la charge du Preneur.

Il sera prévu suivant plans :

- Commerce 1001 : 1 fourreau en attente pour Tarif bleu
- Commerce 1002 : 1 coffret de coupure Tarif jaune et 1 fourreau en attente pour Tarif bleu
- Commerce 1040 : 1 coffret de coupure Tarif jaune et 1 fourreau en attente pour Tarif bleu
- Commerce 1063 : 1 coffret de coupure Tarif jaune et 1 fourreau en attente pour Tarif bleu

GAZ

Aucune alimentation gaz n'est prévue.

TELEPHONE

Les fourreaux sont laissés en attente entre chaque commerce (2 fourreaux en attente sauf pour le commerce 1001 où 1 seul fourreau est prévu) et la gaine technique attribuée à France Télécom sur le palier du RDC suivant plan joint.

EAU

Le vendeur met à disposition du preneur deux attentes d'eau potable diamètre 20mm avec manchette dans chaque commerce sauf pour le commerce 1001 où une seule attente est prévue. Le preneur a à sa charge la mise en place du compteur d'eau.

3 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

3.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

3.1.1 Comptage

Un branchement avec compteur général.

Possibilité de mise en place ultérieure de sous comptage pour chaque commerce, à charge du preneur.

3.1.2 Colonnes montantes

Distribution de l'eau par colonnes montantes en PVC.

3.2 ALIMENTATION ELECTRIQUE

3.2.1 Comptage

Un branchement général pour la copropriété.

Il est prévu :

- un compteur pour les services généraux, avec un sous comptage pour les ascenseurs
- un compteur pour les services généraux du parking sous-sol

3.2.2 Distribution

Dans les gaines techniques palières.

4 PRESTATIONS NON REALISEES PAR LE VENDEUR

Les prestations suivantes ne sont pas prévues dans le présent descriptif :

- L'aménagement tous corps d'états du commerce.
- Toutes les prestations non décrites dans le présent document.

6 PRESTATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR

Dans le cadre de ses prestations, le preneur doit impérativement missionner un bureau de contrôle pour valider le dossier technique du vendeur.

Le bureau de contrôle du constructeur pour cette opération est la société Veritas (agence de Rueil Malmaison)
