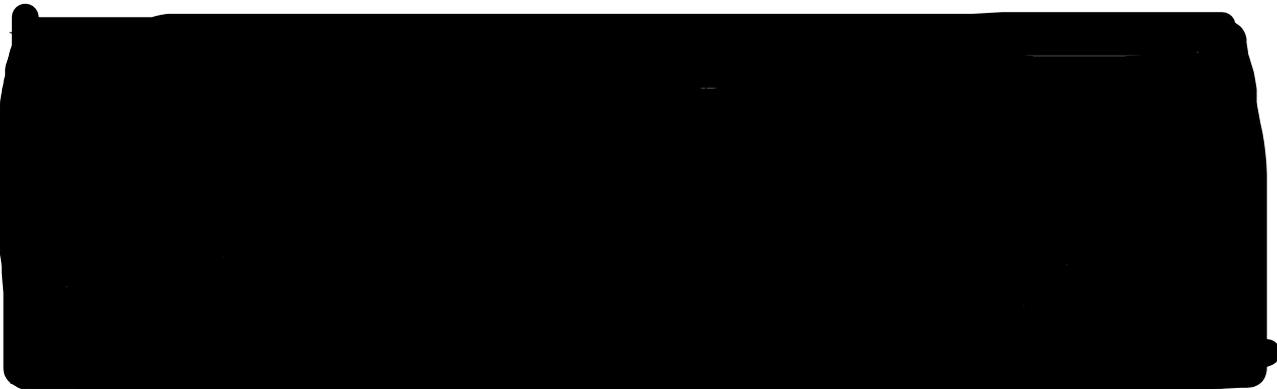


ACTE DE RENOUELEMENT DU BAIL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée "Le BAILLEUR"

DE PREMIERE PART

ET :

La société dénommée **KERIA**, société par actions simplifiée au capital de 15 283 650.00 euros, dont le siège social se situe à Echirolles (38130), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324904267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble,

Représentée par Madame Marjorie CAMBANIS ou Monsieur Fabrice ROUSSET, habilités à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 23 novembre 2021 de Philippe CAILLEUX, **Président de la société KERIA GROUPE**, société par actions simplifiée au capital de 21.530.971,80 euros, dont le siège social se situe à Echirolles (38130) 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 817 854 698 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble, elle-même Présidente de la Société KERIA

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

DE SECONDE PART

Dénommées ensembles « Les Parties »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La société KERIA est titulaire d'un bail commercial régularisé par acte sous seing privé en date du 16 décembre 2002 portant sur un local commercial d'une superficie de 1 200 m² à l'usage exclusif de vente d'articles de luminaires et équipement de la maison à l'exclusion de toute autre destination.

Ce bail a pris effet le 11 janvier 2005 pour se terminer le 10 janvier 2014.

Aucune des parties n'ayant donné congé, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation depuis le 11 janvier 2014.

Le 23 décembre 2016, la société KERIA a demandé le renouvellement par acte d'huissier.

Les parties se sont rapprochées pour convenir des conditions du renouvellement du bail précité.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - RENOUELEMENT DU BAIL

Le bail précité se trouve renouvelé par l'effet des présentes et de convention expresse entre les parties pour une durée de **9 années** entières et consécutives, à compter du 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030 et ce nonobstant la demande de renouvellement signifiée le 23 décembre 2016.

Le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale par congé délivré six mois avant.

Le BAILLEUR jouira de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, comme prévu au présent article, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, sous réserve d'en informer le PRENEUR, en son siège social, par mail 48 h à l'avance, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

Tout congé devra être donné par acte extrajudiciaire.

Ce renouvellement est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR aux clauses et conditions du bail actuel, sauf les clauses et conditions énoncées ci-après.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Les locaux donnés à bail sont situés dans un ensemble immobilier situé sur la commune de **BOURGOIN JALLIEU, ZAC de la Maladière 73 rue Isaac Asimov** (ANNEXE 1) et correspondent à un local commercial d'une superficie de 1.200 m² dont 1.000 m² de surface de vente compris dans un bâtiment plus grand de 7.000 m² environ comportant environ 250 places de parking communes à l'ensemble immobilier, le tout édifié sur une parcelle de terrain cadastrée CM 4 d'une contenance globale d'environ 22.200 m².

Tels que figurant aux plans ci-après annexés (ANNEXE N° 2).

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

De convention expresse, les parties déclarent que n'ont pas fait accession à la fin du bail échu, les améliorations suivantes, réalisées par le preneur lors de son entrée dans les lieux :

- Equipement de chauffage et climatisation,
- Installations électriques et de téléphonie,
- Revêtement des sols et des murs,
- Création des locaux sociaux et des sanitaires,
- Raccordement et mise en place des compteurs eau et électricité,
- Mur édifié entre la réserve et la surface de vente.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Les Parties rappellent que le Bail vient en renouvellement d'un bail échu et qu'un descriptif a été établi lors du bail originaire du 16 décembre 2002 et a été annexé à cet acte.

Un état des lieux sera établi contradictoirement en présence d'un huissier mandaté par le PRENEUR et à ses frais dans le cadre du présent renouvellement.

ARTICLE 4 – LOYER

Le bail est renouvelé moyennant un loyer annuel de 156 686,71 € **HT et HC** (cent cinquante-six mille six cent quatre-vingt-six euros et soixante et onze centimes hors taxes) T.V.A. en sus.

Le loyer est payable au siège du BAILLEUR par trimestre civil et d'avance, les 1er janvier, 1^{er} avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Ce paiement s'effectuera par virement bancaire automatique directement sur le compte du BAILLEUR dont le RIB sera communiqué au PRENEUR au jour de la signature des présentes.

Il est dû à compter de la prise d'effet du bail.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, sa quote-part de charges, telles que taxes locatives, impôt foncier, l'assurance du BAILLEUR pour les locaux présentement loués, et autres charges comme convenu aux présentes.

Il remboursera également les fournitures et prestations individuelles ou collectives, conformément à la réglementation applicable et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le BAILLEUR.

Pour le paiement de ces charges, le BAILLEUR appellera des provisions trimestrielles, cette provision étant réajustée chaque année en fonction de l'ensemble des dépenses de l'année antérieure, un décompte dressé par le BAILLEUR faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués.

ARTICLE 5 – INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la deuxième date anniversaire de la prise d'effet du bail proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 1^{er} trimestre 2008.

L'indice de référence est l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE du 2^{ème} trimestre 2021 soit **118,41**.

Pour le calcul de la première indexation, l'indice de référence sera comparé à l'indice du même trimestre publié au cours de l'année du 2^{ème} anniversaire de la date de prise d'effet du bail.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En conséquence le loyer ci-dessus fixé variera automatiquement de plein droit et sans formalité à compter du 1^{er} janvier 2024.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistique, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de LYON.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans lesquelles il n'aurait pas contracté.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations au titre du présent renouvellement de bail, le PRENEUR remet au BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte, un chèque, à titre de dépôt de garantie représentant trois mois du loyer annuel HT, HC, soit un montant de 39 171,68 €.

Ce dépôt de garantie sera réajusté en même temps que l'indexation de loyer, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyers HT HC.

Le Preneur aura également la faculté alternative de remettre au Bailleur à tout moment pendant la durée du Bail, en ce compris au jour de la prise d'effet du Bail, en lieu et place du dépôt de garantie, une garantie autonome à première demande (ci-après la « Garantie ») pour un montant correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges valable pendant toute la durée du Bail.

Le texte de la Garantie devra être substantiellement conforme au modèle ci-annexé (Annexe 8).

La Garantie doit être souscrite au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des Locaux Loués. En cas de vente des Locaux Loués, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires de la Garantie sur simple notification écrite et préalable de l'acquisition des Locaux Loués par ces derniers, au Preneur.

Le Bailleur sera en droit de mettre en jeu la Garantie en une ou plusieurs fois. En cas de mise en jeu même partielle de la Garantie, une nouvelle garantie à première demande pour un montant correspondant toujours à trois (3) mois de loyer hors taxes hors charges devra être remise par le Preneur au Bailleur en contrepartie de la restitution de la Garantie existante (ladite restitution valant alors annulation de la Garantie existante), au plus tard dans le délai de quarante-cinq (45) jours ouvrés à compter de la demande formulée par le Bailleur à cet effet après mise en œuvre de ladite Garantie.

La Garantie doit être délivrée par un établissement de crédit ayant son siège social ou un établissement stable en France, couvrant toutes les sommes dues par le Preneur en vertu et pendant la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux Loués, notamment au titre des loyers, indemnité d'occupation, réparations locatives et toutes charges et accessoires du loyer exigibles.

La Garantie expirera après la première des dates suivantes :

- soit, à l'expiration d'une durée de neuf (9) ans et six (6) mois après la date de prise d'effet du Bail,
- soit, six (6) mois après le départ du Preneur par l'effet d'un congé notifié dans les conditions prévues aux présentes, et après vérification des réparations, déménagement, remise des clés et production par le Preneur des justificatifs de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques (hors régularisation des charges qui seront couvertes spécifiquement par le reliquat du dépôt de garantie dans les conditions détaillées précédemment),
- soit, au renouvellement du Bail, par la remise corrélative par le Preneur d'une nouvelle garantie à première demande.

La Garantie devra être renouvelée dans les mêmes termes à l'occasion des renouvellements successifs du Bail. La nouvelle garantie à première demande remise devra être conforme aux termes de la Garantie remise par le Preneur aux termes du présent Article et respecter l'ensemble des conditions ci-dessus.

En cas de cession du droit au Bail ou de fonds de commerce, la Garantie restera en vigueur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant à trois (3) mois du loyer HT HC tel qu'exigible à la date de cette remise au titre du dépôt de garantie susvisé.

ARTICLE 7 – CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

7.1 Charges

Le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations suivantes, afférentes aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'ensemble immobilier.

Ces charges seront :

- **au titre des prestations et fournitures individuelles :**
 - tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement,
 - les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...
 - **au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations-de l'immeuble et/ou des parkings :**
 - frais concernant l'entretien, le nettoyage, l'éclairage, la réfection, la réparation des parties communes ;
 - frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs (à l'exception des travaux mentionnés à l'article 606 du Code civil) : boîtes aux lettres, local poubelles, téléphone, , curage des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (contrat réseaux), entretien du séparateur d'hydrocarbures,
 - frais concernant l'entretien, la réparation des toitures, bardages, façades, cours et jardins, fermetures, ainsi que l'entretien, la réparation et la réfection des aires de stationnement.
 - frais d'entretien, d'assurance, d'amélioration et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes.
- Il est précisé que toutes installations ou constructions nouvelles devra impérativement préserver l'accessibilité et la visibilité du local. Le bailleur s'engage à aviser le preneur de toutes installations ou constructions nouvelles.
- salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc...),
 - toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'immeuble (notamment appel à un homme de l'art pour obtenir un avis technique complémentaire à celui d'un expert d'assurance), et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité et de sécurité qui était le sien lors de la prise d'effet du bail,

- plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements ; pour compléter les stipulations qui précèdent il est expressément convenu entre les parties que les travaux de mise ou remise aux normes résultant d'une disposition légale ou réglementaire nouvelle devront être liées à l'activité du Preneur pour lui être refacturés.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur. A ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

o **au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :**

- frais de déneigement des aires de stationnement du site,
- frais d'installation de clôture, portail,
- frais relatif à la vérification des poteaux incendie.

D'une manière générale, la sécurité des biens, du fait des locaux objets du présent bail et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les personnes des 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, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra, pour se 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.

Il est rappelé que le preneur a la responsabilité de faire contrôler ses propres installations et équipements.

Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

7.2 – Répartition – Provision – Etat récapitulatif annuel

Ces charges seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata de la surface louée suivant l'état de répartition figurant en annexe n°3.

Pour le paiement de ces charges, le BAILLEUR appellera des provisions sur charges trimestrielles d'un montant de **2.100 € HT** (deux mille cents euros hors taxes), TVA en sus.

Ces provisions feront l'objet d'une régularisation de charges en fonction de l'ensemble des dépenses de l'année antérieure suivant un décompte dressé par le BAILLEUR faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués et accompagné des justificatifs.

Le montant de cette provision sera réajusté chaque année sur la base de la régularisation de charges qui aura ainsi été effectuée.

7.3 - Contribution, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, cotisation foncière des entreprises, taxes locatives et autres redevances, taxes, et droits de toute nature relatifs à son commerce et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie et acquittera ses contributions personnelles et mobilières, taxes locatives et tous autres impôts dont il sera responsable à un titre quelconque et devra justifier de leur acquit à toutes réquisitions.

Il devra rembourser au Bailleur, au prorata de la surface occupée (annexe 3) laquelle correspond, de convention expresse, à la surface louée telle que définie à l'article 1, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les locaux commerciaux et de stockage, ou toute autre taxe liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, qui seraient mises à la charge du PRENEUR, s'il y en avait, par la loi.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes ces charges fiscales.

Conformément à l'article L 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des nouveaux impôts, taxes et redevances.

ARTICLE 8 – ACCESSION

Tous travaux d'embellissement, amélioration, installations, décors et même toutes constructions ou tous travaux d'aménagement qui seraient effectués dans les lieux loués par le Preneur même avec l'autorisation du Bailleur resteront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part.

Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur, sauf s'il a consenti expressément aux travaux.

D'ores et déjà, il est convenu que le bailleur ne pourra pas exiger la suppression des aménagements suivants :

- Equipement de chauffage et climatisation
- Installations électriques et de téléphonie

- Revêtement des sols et des murs ainsi que les faux-plafonds,
- Les locaux sociaux et les sanitaires
- Les compteurs eau et électricité
- Mur édifié entre la réserve et la surface de vente.

ARTICLE 9 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP) – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article [L. 125-2](#) ou de l'article [L. 128-2](#) du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles [L. 323-14](#) et [L. 411-37](#) du code rural et de la pêche maritime ».

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions de moins de 6 mois sera annexé au présent bail (annexe n° 4).

En outre, le BAILLEUR déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, ce depuis qu'il en est propriétaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent (ANNEXE N°5).

ARTICLE 10 – ÉTAT RÉCAPITULATIF ET ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

Le BAILLEUR indique que les travaux réalisés au cours des trois dernières années et ceux qu'il envisage de réaliser dans les trois prochaines années sont énoncés au document d'information « *état des travaux* » figurant en ANNEXE 6.

L'état des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser est indicatif et prévisionnel et celui-ci conserve la faculté discrétionnaire de les réaliser.

Il est également rappelé que, si des travaux imprévus à ce jour devaient être réalisés, le BAILLEUR conservera la possibilité d'en répercuter le coût au PRENEUR, si ceux-ci ne relevaient pas de l'article 606 du Code civil, ce que le PRENEUR accepte expressément

ARTICLE 11 – FRAIS

Tous les frais et droits et honoraires de rédaction et de négociation des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront partagés par moitié entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

À ce titre, le PRENEUR sera redevable du paiement de la moitié des honoraires de rédaction d'actes dont le montant est fixé à la somme de 2.000 € hors taxe, TVA en sus ; ils seront facturés et payables par le PRENEUR à hauteur de 1.000 € HT concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

ARTICLE 12 - ABSENCE D'EFFET NOVATOIRE

L'ensemble des autres stipulations du bail commercial régularisé le 16 décembre 2002 joint en annexe demeurent inchangées et continuent de s'appliquer.

Les parties déclarent bien connaître les autres clauses dudit bail et se dispensent de les rapporter ici.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément à la loi n°2000-230 du 13 mars 2000 dans sa version consolidée portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique, les Parties conviennent expressément de conclure le présent Protocole sous la forme d'un écrit électronique.

Les Parties reconnaissent que le Protocole, signé sous forme électronique, aura la même valeur probante qu'un écrit signé sur support papier, conformément à l'article 1366 du

Code civil.

Les Parties conviennent expressément que le Protocole signé par voie électronique constitue l'original du document et fait foi entre elles. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Protocole sur le fondement de sa nature électronique.

Aussi, les Parties acceptent que :

- les éléments d'identification utilisés dans le cadre de ce procédé,
- les éléments d'horodatage, et
- le Protocole signé et archivé électroniquement, et les accusés de réception échangés entre les Parties, soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des éléments qu'ils contiennent ainsi que des procédés d'authentification qu'ils expriment.

Signé par voie électronique

Le 13 décembre 2021

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

ANNEXES

1. Plan cadastral
2. Plans des lieux loués et plan masse
3. Etat de répartition des charges
4. État des Risques et Pollutions
5. DPE
6. Etat des travaux réalisés et à prévoir dans l'immeuble
7. Bail commercial du 16 décembre 2002 et son avenant du 27 juin 2005 + descriptif
8. Modèle de GAPD

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Département :
ISERE

Commune :
BOURGOIN-JALLIEU

Section : CM
Feuille : 000 CM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/03/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

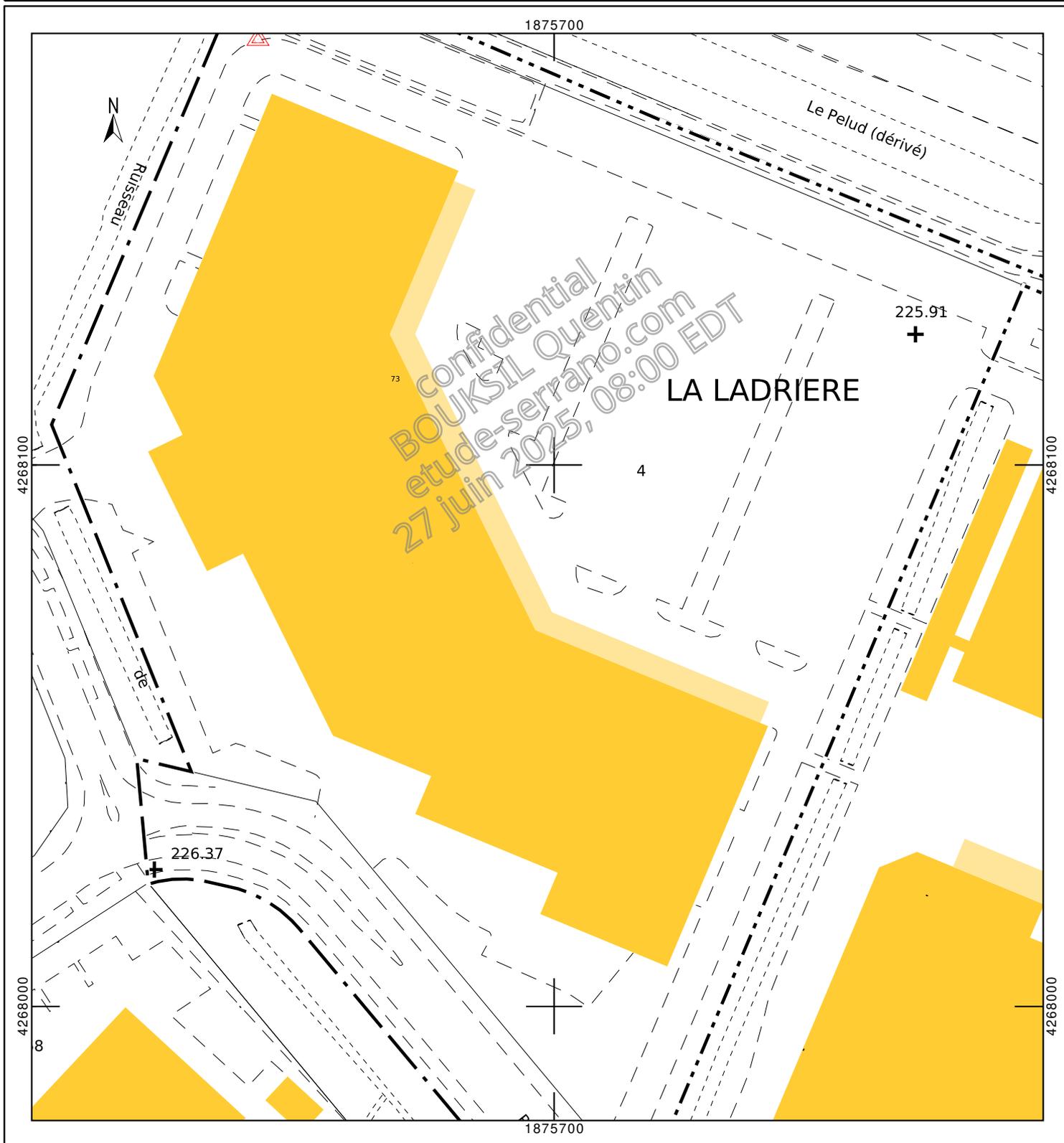
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Bourgoin-Jallieu
Pôle Topographique Gestion Cadastre
Nord Isere 22 Place Charlie Chaplin
38307
38307 BOURGOIN CEDEX
tél. 0474938445 -fax
ptgc.nord-isere@dgfip.finances.gouv.fr

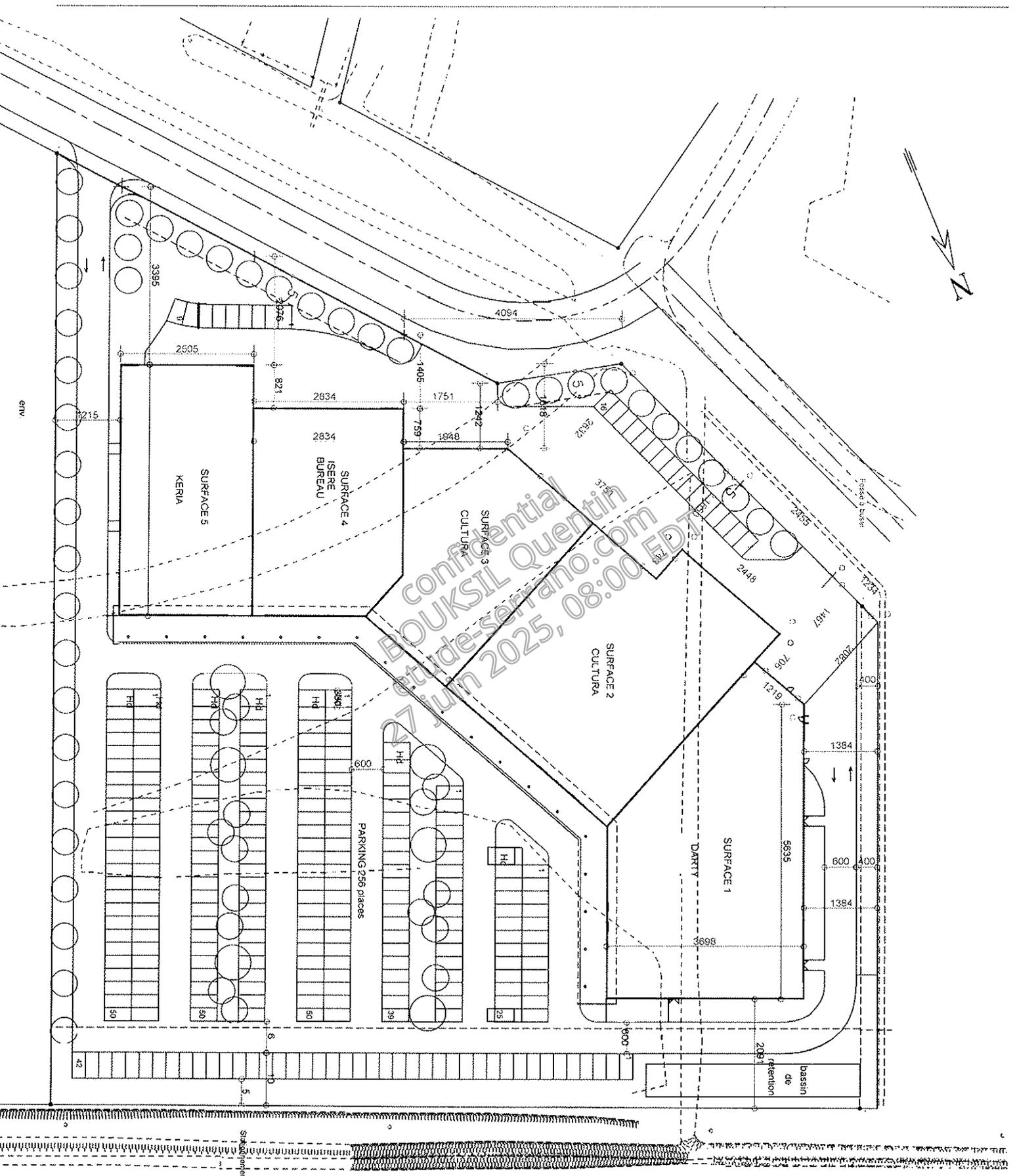
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



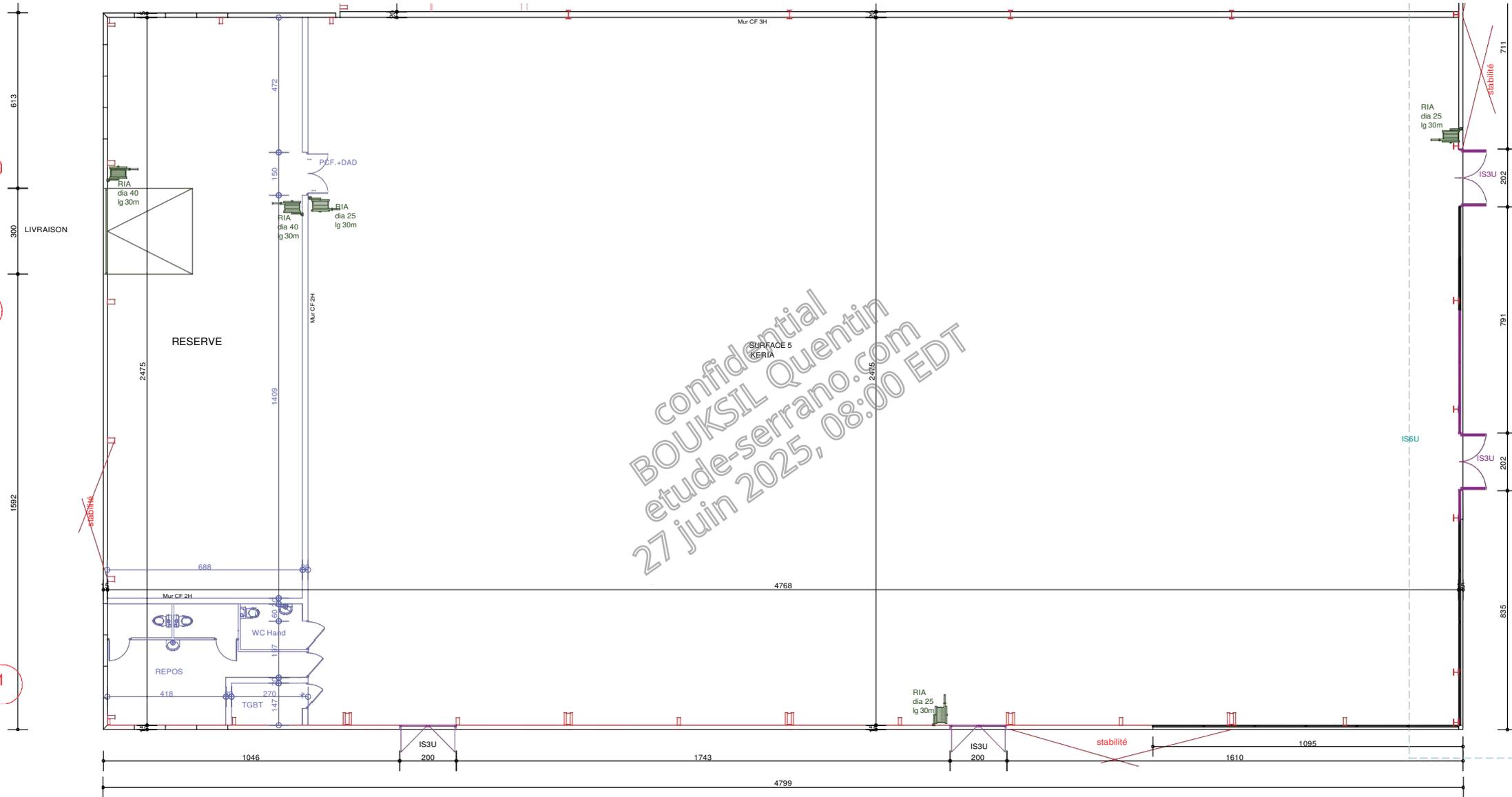


ENV



confidential
BOUKSIL Quentin
étude-serrano.com
27 Juin 2025, 08:00 EDT

Statut juridique en vigueur





Répartition des charges

KERIA

		<i>Surface 5 (KERIA)</i>	<i>Surface 4 (ISERE BUREAU)</i>	<i>Surface 1 (DARTY)</i>	<i>Surfaces 2 et 3 (CULTURA)</i>
Charges Générales	<i>% surface totale</i>	16,28%	14,93%	26,78%	42,01%

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Etat des

Risques et

Pollutions

Dossier d'information des acquéreurs et locataires

Date : 24/11/2021

ZARC/C1014

20783ZARC1121RHO



SOMMAIRE

1/ SYNTHÈSE

2/ ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Déclaration de l'état des risques et pollutions
- Extrait de plan cadastral
- Localisation de l'immeuble sur le plan de zonage des risques

3/ INFORMATIONS RELATIVES AUX CATASTROPHES NATURELLES

- Arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982
- Document d'information sur les sinistres catastrophes naturelles indemnisés

4/ DOCUMENTS DE REFERENCE CONCERNANT L'INFORMATION DES ACQUEREURS LOCATAIRES

- Fiche communale synthétique d'information risques et sols
- Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs locataires

5/ INFORMATION RELATIVE AU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

6/ ANNEXES

- Règlements Plan de prévention des risques (PPR)
(si le bien est situé dans le zonage réglementaire d'un PPR)
- Documents complémentaires

SYNTHESE



Adresse du bien : 73 Rue Isaac ASIMOV
ZAC DE LA MALADIERE
38300 BOURGOIN JALLIEU

Références cadastrales : CM 4

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles :

Est situé en zones sans contrainte spécifique du PPRi Bourbre Moyenne approuvé

Est situé en zones d'aléas « C3 », « I3 » et « E1 : aléa faible de suffosion » du PPRn Bourgoin Jallieu prescrit

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPR minier approuvé

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPR technologique

Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols :

N'est pas concerné par un secteur d'information sur les sols

Situation de l'immeuble au regard d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

N'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité et du radon :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité modérée : zone 3

L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon : zone 1

Etat des risques et pollutions

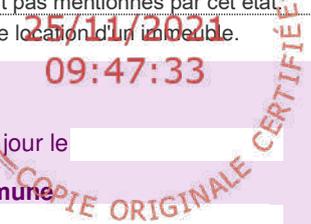
aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

ZARC/C1014

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

25/11/2021
09:47:33



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

n° **38-2020-09-21-005** du **21/09/2020** mis à jour le

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee **commune**
73 Rue Isaac ASIMOV **38300**
ZAC DE LA MALADIERE **BOURGOIN JALLIEU**
Référence(s) cadastrale(s) : **CM 4**

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N **1** oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date 14/01/2008 modifié le 31/08/2010

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **2** oui non

2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N **1** oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date 13/07/2010

1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres mouvements de terrain, crues torrentielles, ruissellement, séisme

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **2** oui non

2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M **3** oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date

3 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **4** oui non

4 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T **prescrit** et **non encore approuvé** **5** oui non

5 Si oui, les risques technologiques pris en considération 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 T **approuvé** oui non

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

> L'immeuble est situé en zone de prescription **6** oui non

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

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



Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

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

Information relative à la pollution de sols

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

cf. cartes ci-jointes

*confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT*

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

Lyon le 24/11/2021

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Département :
ISERE

Commune :
BOURGOIN-JALLIEU

Section : CM
Feuille : 000 CM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 24/11/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

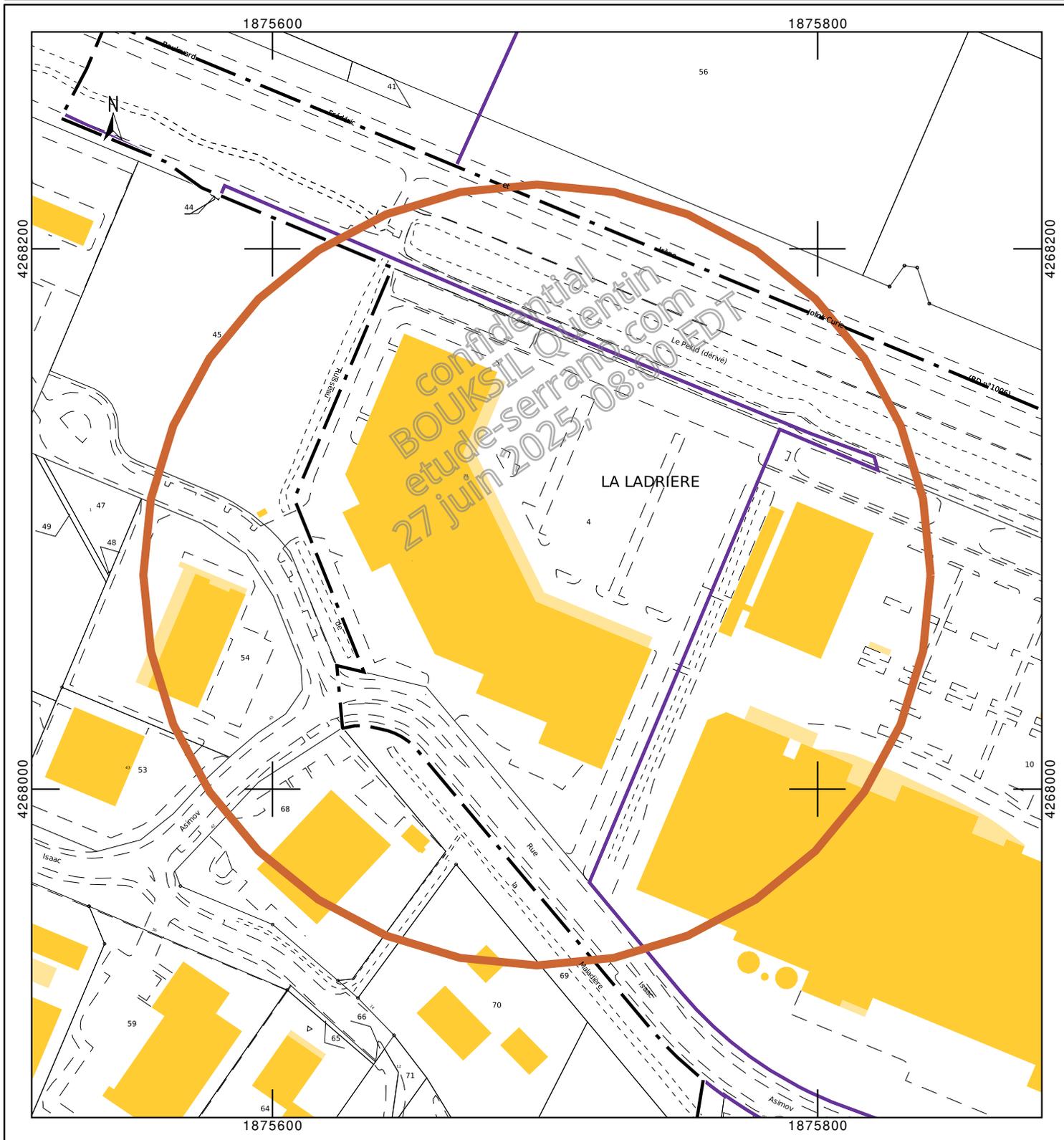
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Bourgoin-Jallieu
Pôle Topographique Gestion Cadastre
Nord Isere 22 Place Charlie Chaplin
38307
38307 BOURGOIN CEDEX
tél. 0474938445 - fax
ptgc.nord-isere@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

24/11/2021
09:47:33
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Extrait cartographique Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

CABINET REYNARD
25/11/2021
09:47:33
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Commune de Bourbre Moyenne
Préfecture de l'Isère

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION BOURBRE MOYENNE

ATLAS DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU RISQUE

ORTHOPHOTOGRAPHIE © IGN 2009

Echelle : 1/10000

Réalisation : ALPGEORISQUES Etabli le : 30/10/2007

Edition : ALPGEORISQUES Modifié le :

Niveau de contraintes *

- R** : Zones d'interdictions
- B** : Zones de projet possible sous maîtrise collective
- B** : Zones de contraintes faibles
- : Zones sans contrainte spécifique

Nature du risque **

- I, I, 1 : inondation de plaine
- C, c, e : crues rapides des rivières
- I, I, 1 : inondation en pied de versant

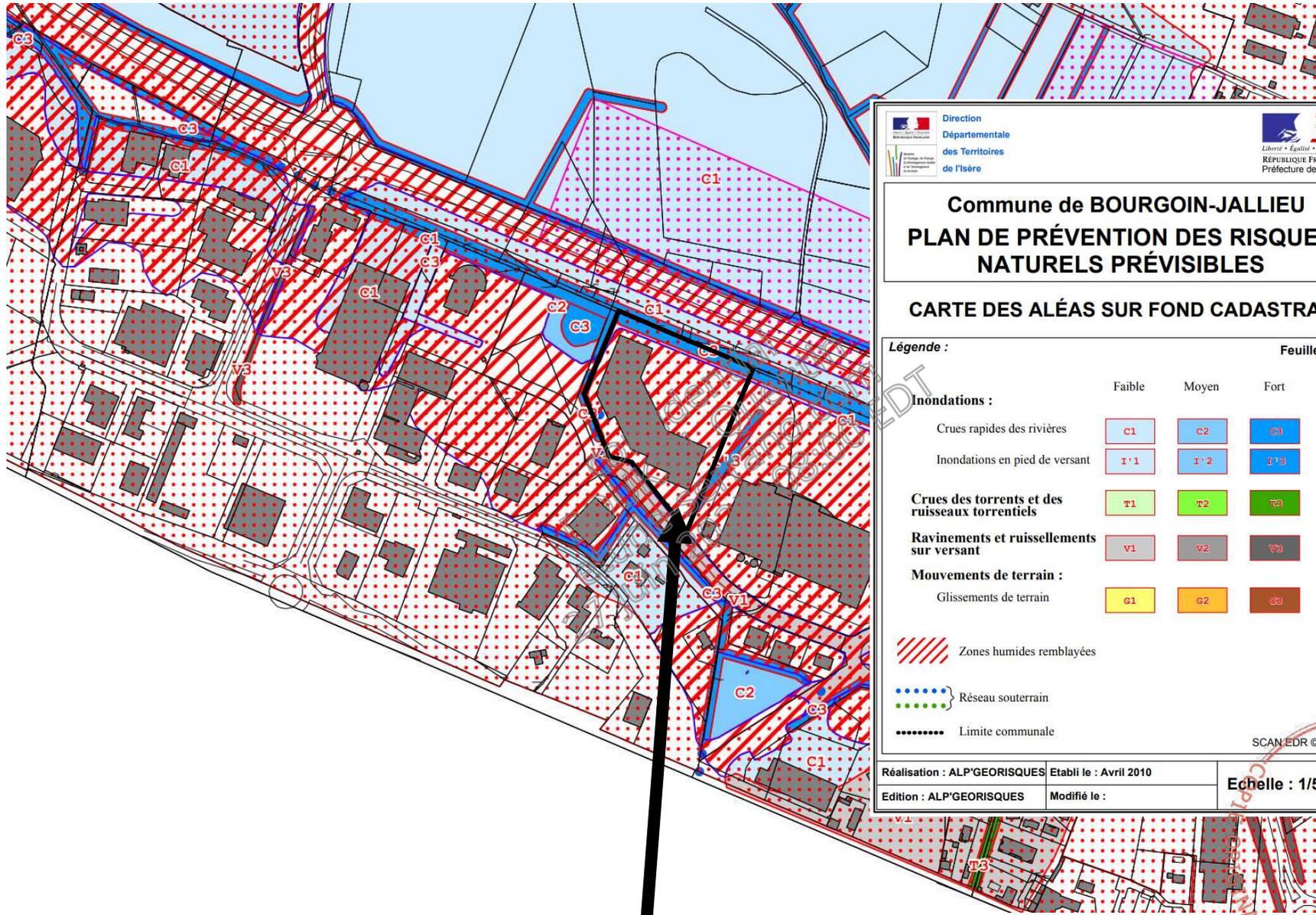
Légende :

Chaque zone est référencée par deux indices alphabétiques au moins :

- * le premier correspond au niveau de contraintes à appliquer.
- ** le second à la nature du risque (caractère en minuscule pour les zones de faibles contraintes caractère en majuscule pour les autres cas), éventuellement complété par un indice numérique.

— Limite communale

Est situé en zones sans contrainte spécifique du PPRi Bourbre Moyenne approuvé.



Direction
Départementale
des Territoires
de l'Isère

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de l'ISÈRE

Commune de BOURGOIN-JALLIEU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

CARTE DES ALÉAS SUR FOND CADASTRAL

Légende : Feuille Sud

	Faible	Moyen	Fort
Inondations :			
Crues rapides des rivières	C1	C2	C3
Inondations en pied de versant	I'1	I'2	I'3
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels			
	T1	T2	T3
Ravinements et ruissellements sur versant			
	V1	V2	V3
Mouvements de terrain :			
Glissements de terrain	G1	G2	G3

Zones humides remblayées
 Réseau souterrain
 Limite communale

SCAN EDR © IGN 01

Réalisation : ALP'GEORISQUES	Etabli le : Avril 2010	Echelle : 1/5000
Edition : ALP'GEORISQUES	Modifié le :	

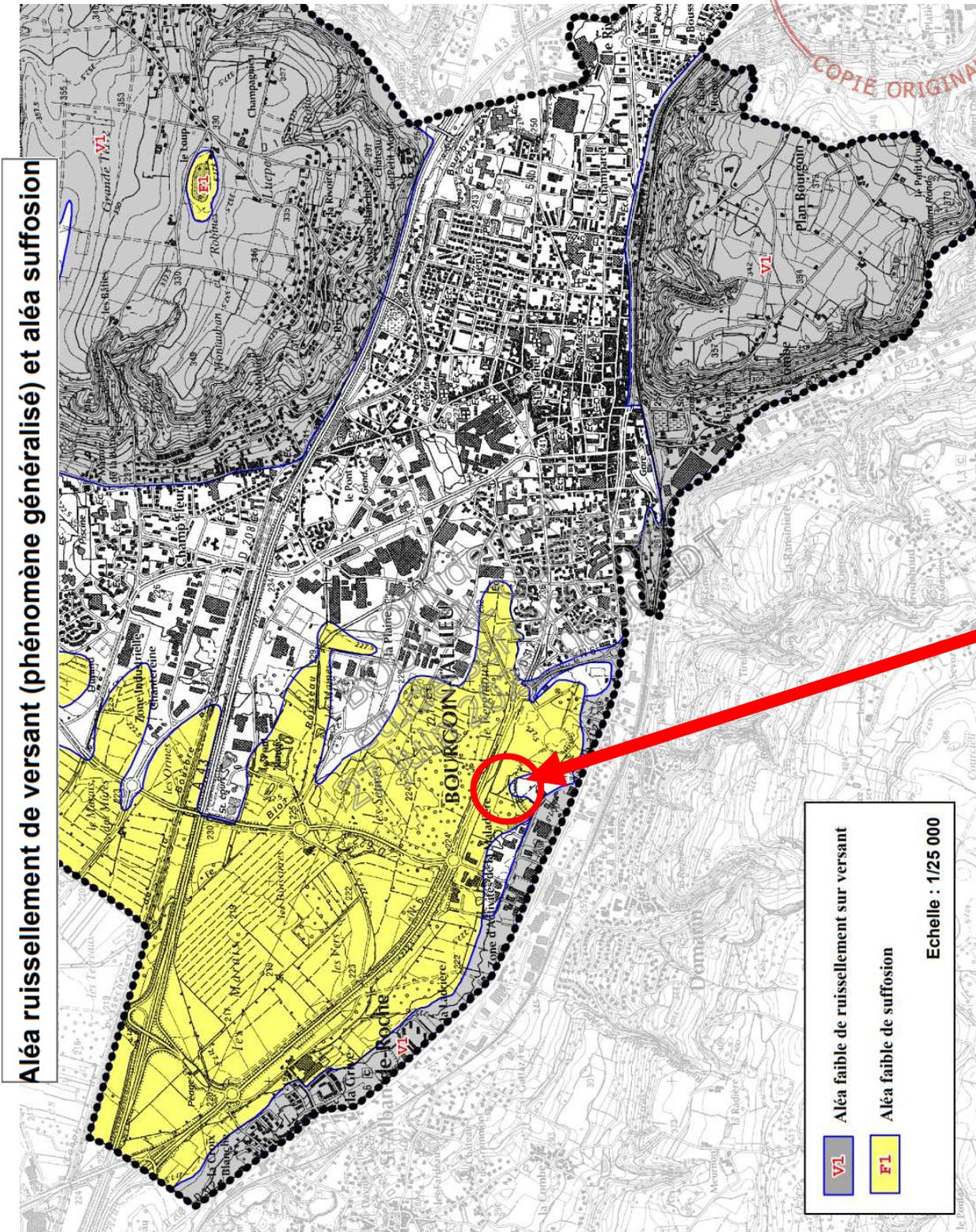
Est situé en zones d'aléas « C3 » et « I'3 » du PPRn Bourgoin Jallieu prescrit.



Extrait cartographique Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)

25/11/2021
09:47:33

CABINET REYNARD
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Est situé en zone d'aléa faible de suffosion « F1 » du PPRn Bourgoin Jallieu prescrit.

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Glissement de terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
38PREF19930199	05/10/1993	15/10/1993	29/11/1993	15/12/1993
38PREF19830064	30/04/1983	01/05/1983	21/06/1983	24/06/1983

Inondations, coulées de boue et glissements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
38PREF19850009	04/10/1984	05/10/1984	11/01/1985	26/01/1985

Inondations et coulées de boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
38PREF20180017	31/08/2011	01/09/2011	28/11/2011	01/12/2011
38PREF19930033	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
38PREF19880076	09/10/1988	12/10/1988	08/12/1988	15/12/1988
38PREF19870005	31/05/1987	31/05/1987	27/09/1987	09/10/1987
38PREF19830063	30/04/1983	01/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
38PREF19830461	24/04/1983	31/05/1983	20/07/1983	26/07/1983
38PREF19830002	08/12/1982	31/12/1982	13/05/1983	18/05/1983
38PREF19820566	26/11/1982	27/11/1982	24/12/1982	26/12/1982

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
38PREF19820053	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982



confidential
POUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



En application du IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement, si, à votre connaissance, l'immeuble vendu précité dans ce document, a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à l'un des évènements précédemment cités au titre des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles, veuillez le renseigner ci-dessous (en précisant l'évènement concerné ainsi que sa date d'arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle).

Dans le cas contraire, j'atteste que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles.

Etabli le :

Nom et signature du vendeur :

Nom et signature de l'acquéreur :

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Fiche synthétique sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs

(établie en application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers)

Commune : **BOURGOIN-JALLIEU**

Annexe à l'arrêté préfectoral n° 38-2019-06-21-049 du 21 juin 2019

CABINET REYNARD
25/11/2021
09:47:33
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

1. Risques naturels

1- a / Plan(s) de Prévention des Risques Naturels (PPRN) *

► **Inondation** : Aucun Prescrit Appliqué par anticipation Approuvé En date du 14/01/2008
Prescription de travaux dans le PPR oui non Modification partielle le 31/08/2010

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

- Zonage réglementaire du PPR inondation Bourbre moyenne (feuilles 5 à 10)
- Zonage réglementaire du PPR inondation Bourbre moyenne modifié le 31 août 2010

En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

► **Multirisques** : Aucun Prescrit Appliqué par anticipation Approuvé En date du 13/07/2010
Prescription de travaux dans le PPR oui non

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

- Feuilles Nord et Sud de la carte d'aléas sur fond cadastral (avril 2010)
- Modification d'une partie de la carte d'aléas (janvier 2017)

En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

► **R111-3 (valant PPR)** : Aucun Approuvé En date du

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

-

Les risques naturels suivants sont recensés dans le(s) PPR :

	Nature du risque	Caractérisation du risque	Codification PPR
 Zone Inondable	<input checked="" type="checkbox"/> Inondation de plaine Remontée de nappe	Hauteur pouvant être importante, vitesse généralement lente Affleurement sur sol saturé d'eau	I ou i
	<input checked="" type="checkbox"/> Crue des fleuves et rivières Crue rapide des rivières	Vitesse généralement plus élevée qu'en inondation de plaine	C ou c
	<input type="checkbox"/> Zone marécageuse	Zone humide présentant une végétation caractéristique	M ou m
	<input checked="" type="checkbox"/> Inondation en pied de versant	Accumulation et stagnation dans une zone fermée par un obstacle (route, voie ferrée)	I' ou i'
	<input type="checkbox"/> Crue des torrents et ruisseaux torrentiels	Augmentation brutale du débit d'un cours d'eau avec transport de matériaux solides	T ou t
	<input checked="" type="checkbox"/> Ruissellement sur versant	Divagation des eaux météoriques en dehors du réseau hydrographique	V ou v
 Mouvement de terrains	<input checked="" type="checkbox"/> Glissement de terrain Solifluxion Coulée boueuse	Mouvement d'une masse de terrain le long d'une surface de rupture Mouvement de matériaux sur pente faible Transport de matériaux plus ou moins fluides	G ou g
	<input type="checkbox"/> Chute de pierres et blocs	Chute d'éléments rocheux	P ou p
	<input type="checkbox"/> Effondrement - Suffosion	Évolution de cavités souterraines avec des manifestations en surface - Tassement superficiel des terrains meubles provoqué par des circulations d'eaux souterraines	F ou f
 Avalanche	<input type="checkbox"/> Avalanche	Écoulement de neige lourde ou poudreuse après rupture du manteau neigeux	A ou a

1- b / Zonage réglementaire sur la prise en compte de la sismicité

	Nature du risque	Caractérisation du risque
 Séisme	<input checked="" type="checkbox"/> Séisme	Vibrations du sol cartographiées en 5 niveaux d'intensité (nouvelle réglementation en vertu des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 oct 2010) <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

* toutes les pièces composant le(s) dossier(s) de PPR sont consultables en Mairie ou en Préfecture

1- c / Prise en compte du risque radon

 Radon	<input checked="" type="checkbox"/>	Nature du risque	Caractérisation du risque
		Zone à potentiel radon	Classement de la commune en zone à potentiel radon <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3

25/11/2021

09:47:33

2. Risques miniers

Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)*

Aucun
 Prescrit
 Appliqué par anticipation
 Approuvé
 En date du

 Cavités souterraines	<input type="checkbox"/>	Nature du risque	Caractérisation du risque
		Mouvement de terrain	Effondrement généralisé (Eg ou eg) ou localisé (El ou el) - Tassement (T ou t) - Glissement (G ou g)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autres	<input type="checkbox"/> Inondation (l ou i) <input type="checkbox"/> Émanation de gaz de mine (Z ou z) <input type="checkbox"/> Échauffement (H ou h)

Prescription de travaux dans le PPR oui non

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

-
-

En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

3. Risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) *

Aucun

	Nom du PPRT	Situation		Date	Effet thermique	Effet surpression	Effet toxique	Prescription de travaux
		prescrit	approuvé					
 Risques technologiques	PCAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	18/12/2012	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : effet thermique effet surpression effet toxique

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte consultables sur :

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/isere-38-r4255.html>

En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

4. Pollution des sols

 SIS	Caractérisation du risque
	La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS) Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

Documents permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte consultables sur :
<http://www.isere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Secteurs-d-information-sur-les-sols-SIS-et-servitude-d-utilite-publique-SUP/Arretes-prefectoraux-SIS>

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

La liste détaillée des arrêtés est consultable sur le site portail : <http://www.georisques.gouv.fr/>



Service sécurité et risques
Bureau risques majeurs

ARRETE N° 38-2020-09-21-005

Arrêté relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Dossier départemental des risques majeurs (DDRM)

**Le Préfet de l'Isère,
Chevalier de la légion d'honneur
Officier de l'ordre national du mérite**

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L125-2 et R125-9 à R125-14 ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié 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** le décret du 6 mai 2016 portant nomination du préfet de l'Isère, M. Lionel BEFFRE ;
- VU** l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;
- VU** l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2012033-0029 du 2 février 2012 relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 38-2019-02-22-001 du 22 février 2019 modifiant la liste des communes dans le département de l'Isère concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Isère,

ARRÊTE

Article 1er

L'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral n° 2012033-0029 du 2 février 2012 approuvant le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) de l'Isère est abrogé. Il est remplacé par le présent arrêté.

Article 2

L'information des citoyens sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs, auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le département, est consignée dans le DDRM annexé au présent arrêté.

Article 3

Cette information est complétée dans les communes listées en annexe du présent arrêté par le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) et l'affichage des risques pris en compte. Les mesures de sécurité à respecter en cas de danger ou d'alerte, la fréquence radio à écouter, les mesures prises pour gérer le risque font partie des éléments des informations générales destinées à l'information des populations.

Article 4

La liste des communes concernées est mise à jour annuellement.

Article 5

Le DDRM et, le cas échéant, les informations complémentaires sont consultables en préfecture, sous-préfectures et mairies du département, ainsi que sur le site internet de la préfecture.

Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet des recours suivants :

- gracieux motivé adressé à M. le préfet de l'Isère,
- hiérarchique introduit auprès de monsieur le ministre de l'intérieur,
- contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 place de Verdun – BP 1135 – 38022 GRENOBLE Cedex 1) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par un recours déposé via l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification de l'arrêté.

Dans le cas du recours gracieux ou du recours hiérarchique, l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivaut à un rejet implicite ouvrant droit à un nouveau délai de recours contentieux de deux mois.

Article 7

Monsieur le directeur de cabinet, Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Isère et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Vienne et à Madame la sous-préfète de l'arrondissement de La Tour-du-Pin.

Cet arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère.

Fait à Grenoble, le 21 septembre 2020

Le préfet

Signé

Lionel BEFFRE



Annexe à l'arrêté préfectoral n°38-2020-09-21-005 en date du 21 septembre 2020 relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologies majeurs : liste des communes où s'applique le droit à l'information sur les risques majeurs en application de l'article L. 125-2 du code de l'environnement

Source : DDT38 – Janvier 2020

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	07/11/2021 09:43:33	Alés Rétrait-gonflément Argile	Arrêté cat-nat	IAL
													présence zones aléa faible	présence zones aléa moyen	
38001	LES ABRETS EN DAUPHINÉ	x							3	1			x		x x
38002	LES ABRETS			x					4	3			x		x x
38003	AGNIN	x			x				3	1			x	x	x x
38004	L'ALBENC	x		x		x			4	1			x	x	x x
38005	ALLEMONT	x		x	x				3	3			x		x x
38006	ALLEVARD			x	x				4	3			x		x x
38008	AMBEL								3	1			x	x	x x
38009	ANJOU								3	1			x	x	x x
38010	ANNOISIN-CHATELANS	x							3	1			x		x x
38011	ANTHON	x		x					3	1			x		x x
38012	AOSTE	x		x					3	1			x		x x
38013	APPRIEU	x							3	1			x	x	x x
38015	ARTAS	x							3	1			x		x x
38017	ASSIEU	x							3	1			x	x	x x
38018	AUBERIVES-EN-ROYANS			x					4	1			x		x x
38019	AUBERIVES-SUR-VARÈZE	x							3	1			x		x x
38020	AURIS	x		x					3	3			x		x x
38022	LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN	x		x					3	1			x		x x
38023	AVIGNONET	x		x	x				3	1			x		x x
38026	LA BALME-LES-GROTTES	x		x					3	2			x		x x
38027	BARRAUX	x			x	x		x	4	1			x	x	x x
38029	LA BÂTIE-MONTGASCON	x							3	1			x		x x
38030	BEAUCROISSANT	x							3	1			x		x x
38031	BEAUFIN								3	1			x	x	x x
38032	BEAUFORT	x							3	1			x		x x
38033	BEAULIEU	x							4	1			x		x x
38034	BEAUREPAIRE	x							3	1			x		x x
38035	BEAUVOIR-DE-MARC	x							3	1			x		x x
38036	BEAUVOIR-EN-ROYANS	x							4	1			x	x	x x
38037	BELLEGARDE-POUSSIEU	x							3	1			x	x	x x
38038	BELMONT								3	1			x		x x
38039	BERNIN	x		x	x	x		x	4	1	x		x	x	x x
38040	BESSE			x					3	3			x	x	x x
38041	BESSINS								3	1			x		x x
38042	BEVENAIS								3	1			x		x x
38043	BILIEU								3	1			x		x x
38044	BIOL								3	1			x		x x
38045	BIVIERS			x	x			x	4	1			x	x	x x
38046	BIZONNES	x							3	1			x		x x
38047	BLANDIN								3	1			x		x x
38048	BONNEFAMILLE	x	x						3	1	x		x		x x
38049	BOSSIEU								3	1			x	x	x x
38050	LE BOUCHAGE			x					3	1			x		x x
38051	BOUGÉ-CHAMBALUD	x							3	1			x		x x
38052	LE BOURG-D'OISANS	x		x	x				3	3			x		x x
38053	BOURGOIN-JALLIEU	x	x		x	x			3	1	x		x		x x
38054	BOUVESSE-QUIRIEU	x		x					3	1			x	x	x x
38055	BRANGUES			x					3	1			x		x x
38056	BRESSIEUX								3	1			x		x x
38057	BRESSON	x							4	1			x		x x
38058	BRÉZINS	x							3	1			x		x x
38059	BRIÉ-ET-ANGONNES	x							4	1			x		x x
38060	BRION								3	1			x		x x
38061	LA BUISSE	x				x			4	2			x	x	x x
38062	LA BUISSIÈRE	x		x		x		x	4	1			x	x	x x
38063	BURCIN	x							3	1			x		x x
38064	CESSIEU	x				x			3	1			x		x x
38065	CHÂBONS	x							3	1			x		x x
38066	CHALON	x							3	1			x	x	x x
38067	CHAMAGNIEU								3	3			x		x x
38068	CHAMPAGNIER	x	x			x			4	2			x		x x

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38069	CHAMPIER	x							3	1				
38070	CHAMP-PRÈS-FROGES	x			x	x			4	1				
38071	CHAMP-SUR-DRAC	x	x			x			4	1				
38072	CHANAS	x			x	x			3	1				
38073	CHANTEPÉRIER			x					3	3				
38074	CHANTESSÉ								4	1				
38075	CHAPAREILLAN	x		x		x		x	4	1	x			
38076	LA CHAPELLE-DE-LA-TOUR	x					x		3	2				
38077	LA CHAPELLE-DE-SURIEU								3	1				
38078	LA CHAPELLE-DU-BARD				x				4	3				
38080	CHARANCIEU								3	1				
38081	CHARANTONNAY	x							3	1				
38082	CHARAVINES								3	1				
38083	CHARENTE	x							3	1				
38084	CHARNÈCLES	x							3	1				
38085	CHARVIEU-CHAVAGNEUX	x							3	1	x			
38086	CHASSELAY								3	1				
38087	CHASSE-SUR-RHÔNE	x	x				x		3	3	x			
38089	CHASSIGNIEU								3	1				
38090	CHATEAU-BERNARD			x					4	1				
38091	CHATEAUVILAIN								3	1				
38092	CHATELUS			x					4	1				
38093	CHATENAY	x							3	1				
38094	CHATONNAY	x			x				3	1				
38095	CHATTE	x			x				3	1				
38097	CHAVANOZ	x		x					3	1				
38098	CHÉLIEU								3	1				
38099	CHEVRIÈRES								3	1				
38100	LE CHEYLAS	x							4	1				
38101	CHEYSSEU	x			x	x			3	1				
38102	CHEZENEUVE	x							3	1				
38103	CHICHILIANNE			x					3	1		x		
38104	CHIMILIN	x							3	1				
38105	CHIRENS								3	1				
38106	CHOLONGE			x					3	3				
38107	CHONAS-L'AMBALLAN	x					x		3	3				
38108	CHORANCHE			x					4	1				
38109	CHOZEAU								3	1				
38110	CHUZELLES	x		x					3	3				
38111	CLAIX	x	x	x	x	x		x	4	1				
38112	CLAVANS-EN-HAUT-OISANS			x					3	3				
38113	CLELLES	x		x					3	1				
38114	CLONAS-SUR-VARÈZE	x							3	1				
38115	SAINT-MARTIN-DE-LA-CLUZE	x		x					4	1				
38116	COGNET	x		x					3	1				
38117	COGNIN-LES-GORGES	x		x					4	1				
38118	COLOMBE	x							3	1				
38120	LA COMBE-DE-LANCEY				x				4	3				
38124	CORBELIN	x							3	1				
38126	CORENC	x			x			x	4	1				
38127	CORNILLON-EN-TRIÈVES	x		x					3	2				
38128	CORPS	x		x					3	1				
38129	CORRENCON-EN-VERCORS				x				4	1				
38130	LA CÔTE SAINT ANDRÉ	x							3	1	x			
38131	LES CÔTES-D'AREY	x			x				3	1				
38132	LES CÔTES-DE-CORPS			x					3	1				
38133	COUBLEVIE	x				x			4	1				
38134	COUR-ET-BUIS	x							3	1				
38135	COURTENAY	x							3	1				
38136	CRACHIER	x							3	1				
38137	CRAS								3	1				
38138	CRÉMIEU	x							3	1	x			
38139	CREYS-MÉPIEU			x					3	1	x			
38140	CROLLES	x			x	x		x	4	1	x			
38141	CULIN	x							3	1				

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38144	DIÉMOZ	x							3	1			x	x
38146	DIZIMIEU	x							3	1			x	x
38147	DOISSIN								3	1			x	x
38148	DOLOMIEU								3	1			x	x
38149	DOMARIN								3	1			x	x
38150	DOMÈNE	x	x		x	x			4	1	x		x	x
38151	ÉCHIROLLES	x				x			4	1			x	x
38152	ÉCLOUSE-BADINIÈRES	x							3	1			x	x
38153	ENGINS				x				4	2			x	x
38154	ENTRAIGUES			x					3	3			x	x
38155	ENTRE-DEUX-GUIERS	x		x					4	1	x		x	x
38156	LES ÉPARRES								3	1			x	x
38157	ESTRABLIN	x			x				3	1			x	x
38158	EYBENS	x							4	1			x	x
38159	EYDOCHE	x							3	1			x	x
38160	EYZIN-PINET	x							3	1			x	x
38161	FARAMANS								3	1			x	x
38162	FAVERGES-DE-LA-TOUR	x					x		3	2			x	x
38163	LE HAUT-BRÉDA			x					4	3			x	x
38166	LA FLACHÈRE							x	4	1			x	x
38167	FLACHÈRES	x							3	1			x	x
38169	FONTAINE	x			x	x		x	4	2			x	x
38170	FONTANIL-CORNILLON	x			x	x		x	4	1			x	x
38171	LA FORTERESSE								3	1			x	x
38172	FOUR	x							3	1			x	x
38173	LE FRENEY-D'OISANS	x		x					3	3			x	x
38174	LA FRETTE								3	1	x		x	x
38175	FROGES	x			x	x			4	1	x		x	x
38176	FRONTONAS					x			3	3			x	x
38177	LA GARDE	x		x					3	3			x	x
38179	GIÈRES	x			x	x			4	1			x	x
38180	GILLONNAY								3	1			x	x
38181	GONCELIN	x			x	x			4	1			x	x
38182	LE GRAND-LEMPS								3	1	x		x	x
38183	GRANIEU	x							3	1			x	x
38184	GRENAY	x							3	1			x	x
38185	GRENOBLE	x				x		x	4	1	x		x	x
38186	GRESSE-EN-VERCORS			x					3	1			x	x
38187	LE GUA	x		x				x	4	1			x	x
38188	HERBEYS	x							4	1			x	x
38189	HEYRIEUX	x				x			3	2			x	x
38190	HIÈRES-SUR-AMBY			x					3	1			x	x
38191	HUEZ			x					3	3			x	x
38192	HURTIÈRES								4	1			x	x
38193	L'ISLE-D'ABEAU	x				x			3	2			x	x
38194	IZEAUX	x							3	1			x	x
38195	IZERON	x		x					4	1			x	x
38197	JANNEYRIAS	x							3	1	x		x	x
38198	JARCIEU	x							3	1			x	x
38199	JARDIN	x							3	3			x	x
38200	JARRIE	x	x			x			4	2			x	x
38203	LAFFREY	x		x					3	3			x	x
38204	LALLEY	x		x					3	1			x	x
38205	LANS-EN-VERCORS	x			x				4	1			x	x
38206	LAVAL			x	x				4	3			x	x
38207	LAVALDENS			x					3	3			x	x
38208	LAVARS	x		x					3	1			x	x
38209	LENTIOL	x							3	1			x	x
38210	LEYRIEU	x							3	1			x	x
38211	LIEUDIEU								3	1			x	x
38212	LIVET-ET-GAVET	x		x					3	3	x		x	x
38213	LONGECHENAL								3	1			x	x
38214	LUMBIN	x			x	x		x	4	1			x	x
38215	LUZINAY	x	x						3	1			x	x
38216	MALLEVAL-EN-VERCORS			x					4	1			x	x

25/11/2021
 09:17:17
 COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE
 CARTE REYNARD

Confidential
 BOUKSIL Quentin
 etude-serrano.com
 27 juin 2025, 08:00 EDT

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38217	MARCIEU	x		x					3	1			x	x
38218	MARCILLOLES								3	1			x	x
38219	MARCOLLIN	x							3	1			x	x
38221	MARNANS								3	1			x	x
38222	MASSIEU								3	1			x	x
38223	MAUBEC					x			3	1	x		x	x
38224	MAYRES-SAVEL	x		x					3	1			x	x
38225	AUTRANS-MÉAUDRE EN VERCORS				x				4	2			x	x
38226	MENS			x					3	2			x	x
38228	MERLAS								4	1			x	x
38229	MEYLAN	x			x	x		x	4	1			x	x
38230	MEYRIÉ					x			3	1			x	x
38231	MEYRIEU-LES-ÉTANGS								3	1			x	x
38232	MEYSSIEZ	x							3	1			x	x
38235	MIRIBEL-LANCHÂTRE	x		x					4	1			x	x
38236	MIRIBEL-LES-ÉCHELLES	x							4	1			x	x
38237	MIZOËN	x							3	1			x	x
38238	MOIDIEU-DÉTOURBE	x							3	1			x	x
38239	MOIRANS	x	x			x			4	1			x	x
38240	MOISSIEU-SUR-DOLON								3	1			x	x
38241	MONESTIER-D'AMBEL								3	1			x	x
38242	MONESTIER-DE-CLERMONT	x		x					3	1			x	x
38243	LE MONESTIER-DU-PERCY	x		x					3	1			x	x
38244	MONSTEROUX-MILIEU	x							3	1			x	x
38245	MONTAGNE								3	1			x	x
38246	MONTAGNIEU								3	2			x	x
38247	MONTALIEU-VERCIEU	x		x					3	1			x	x
38248	MONTAUD			x	x				4	1			x	x
38249	MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	x		x	x	x		x	4	1			x	x
38250	MONTCARRA								3	1			x	x
38252	MONTCHABOUD	x	x	x		x			4	1			x	x
38253	LES DEUX ALPES	x							3	3			x	x
38254	MONTEYNARD	x		x					4	1			x	x
38255	MONTFALCON								3	1			x	x
38256	MONTFERRAT								3	1			x	x
38257	MONTREVEL								3	1			x	x
38258	MONT-SAINT-MARTIN			x				x	4	1			x	x
38259	MONTSEVEROUX	x							3	1			x	x
38260	MORAS								3	1			x	x
38261	MORESTEL			x					3	1	x		x	x
38263	MORETTE								3	1			x	x
38264	LA MORTE			x					3	3			x	x
38265	LA MOTTE-D'AVEILLANS	x					x		3	3			x	x
38266	LA MOTTE-SAINT-MARTIN	x					x		3	3			x	x
38267	MOTTIER								3	1			x	x
38268	LE MOUTARET			x					4	1			x	x
38269	LA MURE						x		3	1			x	x
38270	LA MURETTE	x							3	1			x	x
38271	MURIANETTE	x			x	x			4	1			x	x
38272	MURINAIS								3	1			x	x
38273	NANTES-EN-RATIER			x					3	3			x	x
38275	SERRE-NERPOL								3	1			x	x
38276	NIVOLAS-VERMELLE				x				3	1			x	x
38277	NOTRE-DAME-DE-COMMIERS	x		x					4	1			x	x
38278	NOTRE-DAME-DE-L'OSIER								4	1			x	x
38279	NOTRE-DAME-DE-MÉSAGE	x	x	x		x			4	1			x	x
38280	NOTRE-DAME-DE-VAULX			x			x		3	3			x	x
38281	NOYAREY	x			x	x		x	4	1	x		x	x
38282	OPTEVOZ	x							3	1			x	x
38283	ORIS-EN-RATTIER			x					3	3			x	x
38284	ORNACIEUX-BALBINS								3	1			x	x
38285	ORNON								3	3			x	x
38286	OULLES								3	3			x	x
38287	OYEU	x							3	1			x	x
38288	OYTIER-SAINT-OBLAS	x							3	1			x	x

CARTE BOUKSIL REYNARD

25/11/2021 09:17:17

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Aléa Retrait-gonflement argile

présence zones à faible présence zones à moyen

confidential

BOUKSIL Quentin

etude-serrano.com

27 juin 2025, 08:00 EDT

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38289	OZ	x		x					3	3			x	x
38290	PACT	x							3	1			x	x
38291	PAJAY								3	1			x	x
38292	VILLAGES DU LAC DE PALADRU								3	1			x	x
38294	PANOSSAS								3	1			x	x
38295	PARMILIEU	x							3	1			x	x
38296	LE PASSAGE								3	2			x	x
38297	ARANDON-PASSINS								3	1			x	x
38298	LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	x	x			x			3	1			x	x
38299	PELLAFOL	x		x					3	1			x	x
38300	PENOL								3	1			x	x
38301	PERCY	x		x					3	1			x	x
38303	LA PIERRE	x			x	x			4	1			x	x
38304	PIERRE-CHÂTEL			x			x		3	3			x	x
38307	PISIEU								3	1			x	x
38308	PLAN								3	1			x	x
38309	POISAT	x							4	1			x	x
38310	POLIÉNAS	x				x			4	1			x	x
38311	POMMIERS-DE-BEAUREPAIRE								3	1			x	x
38313	PONSONNAS	x		x					3	1			x	x
38314	PONTCHARRA	x			x	x			4	1	x		x	x
38315	LE PONT-DE-BEAUVOISIN	x							4	1			x	x
38316	PONT-DE-CHÉRU	x							3	1	x		x	x
38317	LE PONT-DE-CLAIX	x	x			x		x	4	1	x		x	x
38318	PONT-ÉVÊQUE	x							3	3			x	x
38319	PONT-EN-ROYANS			x					4	1			x	x
38320	PORCIEU-AMBLAGNIEU	x		x					3	1			x	x
38321	PRÉBOIS			x					3	1			x	x
38322	PRESLES			x					4	1			x	x
38323	PRESSINS								3	1			x	x
38324	PRIMARETTE	x							3	2			x	x
38325	PROVEYSIEUX				x			x	4	1			x	x
38326	PRUNIÈRES						x		3	1			x	x
38328	QUAIX-EN-CHARTREUSE				x			x	4	1			x	x
38329	QUET-EN-BEAUMONT	x							3	1			x	x
38330	QUINCIEU								3	1			x	x
38331	RÉAUMONT	x							3	1			x	x
38332	RENAGE	x							3	1			x	x
38333	RENCUREL			x					4	1			x	x
38334	REVEL	x		x					4	3			x	x
38335	REVEL-TOURDAN	x							3	1			x	x
38336	REVENTIN-VAUGRIS	x		x					3	3			x	x
38337	RIVES	x							3	1			x	x
38338	LA RIVIÈRE	x				x			4	1			x	x
38339	ROCHE	x							3	1			x	x
38340	LES ROCHES-DE-CONDRIEU	x	x	x					3	1			x	x
38341	ROCHETOIRIN	x				x			3	1			x	x
38342	ROISSARD	x		x					3	1			x	x
38343	ROMAGNIEU	x							4	1			x	x
38344	ROUSSILLON	x	x						3	1			x	x
38345	ROVON	x							4	1			x	x
38346	ROYAS	x							3	1			x	x
38347	ROYBON								3	1			x	x
38348	RUY-MONTCEAU	x				x			3	1			x	x
38349	SABLONS	x	x			x			3	3			x	x
38350	STE-AGNÈS				x				4	3			x	x
38351	ST-AGNIN-SUR-BION	x							3	1			x	x
38352	ST-ALBAN-DE-ROCHE								3	1			x	x
38353	ST-ALBAN-DU-RHÔNE	x	x	x					3	1			x	x
38354	ST-ALBIN-DE-VAULSERRE	x							4	1			x	x
38355	ST-ANDÉOL			x					4	1			x	x
38356	ST-ANDRÉ-EN-ROYANS			x					4	2			x	x
38357	ST-ANDRÉ-LE-GAZ						x		3	2			x	x
38358	STE-ANNE-SUR-GERVONDE	x							3	1			x	x
38359	ST ANTOINE L'ABBAYE			x					3	2			x	x

CARTE REYNARD

25/11/2021
09h17

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

présence zones à aléa faible
présence zones à aléa moyen

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38360	ST-APPOLINARD								3	2				
38361	ST-AREY	x					x		3	1				
38362	ST-AUPRE			x		x			4	1				
38363	ST-BARTHÉLÉMY								3	1				
38364	ST-BARTHÉLÉMY-DE-SÉCHILLENNE	x		x		x			3	3				
38365	ST-BAUDILLE-DE-LA-TOUR	x							3	1				
38366	ST-BAUDILLE-ET-PIPET								3	1				
38368	ST-BLAISE-DU-BUIS	x							3	1				
38369	STE-BLANDINE	x							3	2				
38370	ST-BONNET-DE-CHAVAGNE								3	1				
38372	ST-BUEIL								4	1	x			
38373	ST-CASSIEN								3	1				
38374	ST-CHEF								3	1				
38375	ST-CHRISTOPHE-EN-OISANS			x					3	3				
38376	ST-CHRISTOPHE-SUR-GUIERS	x		x					4	1				
38377	ST-CLAIR-DE-LA-TOUR					x	x		3	2				
38378	ST-CLAIR-DU-RHÔNE	x	x	x					3	3				
38379	ST-CLAIR-SUR GALAURE								3	1				
38380	ST-DIDIER-DE-BIZONNES	x							3	1				
38381	ST-DIDIER-DE-LA-TOUR	x					x		3	2				
38382	ST-ÉGRÈVE	x			x	x		x	4	1	x			
38383	ST-ÉTIENNE-DE-CROSSEY			x		x			4	1				
38384	ST-ÉTIENNE-DE-SAINT-GEOIRS	x							3	1	x			
38386	ST-GEOIRE-EN-VALDAINE								4	1				
38387	ST-GEOIRS								3	1				
38388	ST-GEORGES-DE-COMMIERS	x		x		x			4	1				
38389	ST-GEORGES-D'ESPÉRANCHE	x							3	1	x			
38390	ST-GERVAIS	x				x			4	1				
38391	ST-GUILLAUME			x					3	1				
38392	ST-HILAIRE-DE-BRENS	x							3	1				
38393	ST-HILAIRE-DE-LA-CÔTE								3	1				
38394	ST-HILAIRE-DU-ROSIER	x							4	1				
39395	PLATEAU-DES-PETITES-ROCHES			x	x				4	1 & 2				
38396	ST-HONORÉ			x					3	3				
38397	ST-ISMIER	x			x	x		x	4	1				
38398	ST-JEAN-D'AVELANNE	x							4	1				
38399	ST-JEAN-DE-BOURNAY	x							3	1				
38400	ST-JEAN-DE-MOIRANS	x				x			4	1	x			
38401	ST-JEAN-DE-SOUDAIN	x				x			3	1				
38402	ST-JEAN-DE-VAULX	x		x					3	1				
38403	ST-JEAN-D'HÉRANS	x		x					3	2				
38404	ST-JEAN-LE-VIEUX			x					4	1				
38405	ST-JOSEPH-DE-RIVIÈRE	x		x					4	1				
38406	ST-JULIEN-DE-L'ERMS								3	1				
38407	LA SURE EN CHARTREUSE	x		x					4	1				
38408	ST-JUST-CHALEYSSIN	x							3	2				
38409	ST-JUST-DE-CLAIX	x							4	1				
38410	ST-LATTIER	x							3	1				
38412	ST-LAURENT-DU-PONT	x		x					4	1				
38413	ST-LAURENT-EN-BEAUMONT			x					3	1				
38414	STE-LUCE								3	1				
38415	ST-MARCEL-BEL-ACCUEIL					x			3	2				
38416	ST-MARCELLIN	x							4	1	x			
38417	STE-MARIE-D'ALLOIX	x		x	x				4	1				
38418	STE-MARIE-DU-MONT			x					4	1				
38419	ST-MARTIN-DE-CLELLES	x		x					3	1				
38420	ST-MARTIN-DE-VAULSERRE	x							4	1				
38421	ST-MARTIN-D'HÈRES	x				x			4	1				
38422	ST-MARTIN-D'URIAGE						x		4	3				
38423	ST-MARTIN-LE-VINOUX	x			x			x	4	1				
38424	ST-AURICE-EN-TRIÈVES	x		x					3	1				
38425	ST-AURICE-L'EXIL	x				x			3	1				
38426	ST-MAXIMIN								4	1				
38427	ST-MICHEL-DE-SAINT-GEOIRS								3	1				
38428	ST-MICHEL-EN-BEAUMONT								3	1				

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38429	ST-MICHEL-LES-PORTES	x		x					3	1		x	x	x
38430	ST-MURY-MONTEYMOND				x				4	3		x	x	x
38431	ST-NAZAIRE-LES-EYMES	x			x	x		x	4	1		x	x	x
38432	ST-NICOLAS-DE-MACHERIN			x		x			4	1		x	x	x
38433	ST-NIZIER-DU-MOUCHEROTTE	x			x				4	1		x	x	x
38434	ST-ONDRAS								3	1		x		x
38436	ST-PAUL-DE-VARCES	x		x				x	4	1		x	x	x
38437	ST-PAUL-D'IZEAUX								3	1		x		x
38438	ST-PAUL-LES-MONESTIER	x		x					3	1		x	x	x
38439	CRÊTS-EN-BELLEDONNE			x	x				4	3		x	x	x
38440	ST-PIERRE-DE-BRESSIEUX								3	1		x		x
38442	ST-PIERRE-DE-CHARTREUSE			x					4	2		x	x	x
38443	ST-PIERRE-DE-CHÉRENNES	x		x					4	1		x	x	x
38444	ST-PIERRE-DE-MÉAROZ	x		x					3	1		x	x	x
38445	ST-PIERRE-DE-MÉSAGE	x				x			4	2		x		x
38446	ST-PIERRE-D'ENTREMONT			x					4	1		x	x	x
38448	ST-PRIM	x	x						3	3		x		x
38449	ST-QUENTIN-FALLAVIER	x	x			x			3	2		x		x
38450	ST-QUENTIN-SUR-ISÈRE	x	x	x		x			4	2		x	x	x
38451	ST-ROMAIN-DE-JALIONAS	x		x					3	1		x		x
38452	ST-ROMAIN-DE-SURIEU	x							3	1		x	x	x
38453	ST-ROMANS	x							4	1		x		x
38454	ST-SAUVEUR	x							4	1		x		x
38455	ST-SAVIN	x							3	1		x		x
38456	CHÂTEL-EN-TRIÈVES	x		x					3	1		x	x	x
38457	ST-SIMÉON-DE-BRESSIEUX	x							3	1		x		x
38458	ST-SORLIN-DE-MORESTEL								3	1		x		x
38459	ST-SORLIN-DE-VIENNE	x							3	1		x	x	x
38460	ST-SULPICE-DES-RIVOIRES								3	1		x		x
38462	ST-THÉOFFREY						x		3	3		x		x
38463	ST-VÉRAND								4	1		x		x
38464	ST-VICTOR-DE-CESSIEU				x		x		3	2		x		x
38465	ST-VICTOR-DE-MORESTEL			x					3	1		x	x	x
38466	ST-VINCENT-DE-MERCUZE	x		x	x	x		x	4	1		x	x	x
38467	SALAGNON								3	1		x		x
38468	SALAISE-SUR-SANNE	x	x						3	1		x	x	x
38469	LA SALETTE-FALLAVAUZ								3	3		x		x
38470	LA SALLE-EN-BEAUMONT	x		x					3	1		x	x	x
38471	LE SAPPEY-EN-CHARTREUSE				x				4	1		x	x	x
38472	SARCENAS			x					4	1		x	x	x
38473	SARDIEU								3	1		x		x
38474	SASSENAGE	x			x	x		x	4	2	x	x	x	x
38475	SATOLAS-ET-BONCE	x							3	3		x		x
38476	SAVAS-MEPIN	x							3	1		x		x
38478	SÉCHILLENNE	x		x		x			4	2		x		x
38479	PORTE-DES-BONNEVAUX								3	1		x	x	x
38480	SEPTÈME	x							3	2		x		x
38481	SÉRÉZIN-DE-LA-TOUR	x				x			3	1		x		x
38483	SERMÉRIEU								3	1		x	x	x
38484	SERPAIZE	x	x						3	2		x		x
38485	SEYSSINET-PARISSET	x			x	x		x	4	2		x	x	x
38486	SEYSSINS	x			x	x		x	4	1		x	x	x
38487	SEYSSUEL	x		x					3	3		x		x
38488	SICCIEU-SAINT-JULIEN-ET-CARISIEU	x							3	1		x	x	x
38489	SIÉVOZ								3	1		x	x	x
38490	SILLANS	x							3	1	x	x		x
38492	SINARD	x		x					3	1		x	x	x
38494	SOLEYMIEU	x							3	1		x	x	x
38495	LA SÔNE	x							4	1		x		x
38496	SONNAY				x				3	1		x	x	x
38497	SOUSVILLE			x					3	1		x	x	x
38498	SUCCIEU								3	1		x		x
38499	SUSVILLE						x		3	3		x		x
38500	TÊCHE	x							4	1		x		x
38501	TENCIN	x			x	x			4	1		x		x

CARTE REYNARD

25/11/2021 09:17

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Aléa Retrait-gonflement argile

présence zones à faible présence zones à moyen

confidential

BOUKSIL Quentin

etude-serrano.com

27 juin 2025, 08:00 EDT

Identifiant commune	commune	Plan particulier d'intervention*	PPR Technologique	Arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'exposition aux risques (PER) ou Plan des Surfaces submersibles (PSS)	PPR multirisques	PPR Inondation	PPR Minier	Feux de forêts	Niveau de sismicité Au 01/05/11	Zones à potentiel radon au 01/07/18	Création d'un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)	Aléa Retrait-gonflement argile	Arrêté cat-nat	IAL
38503	LA TERRASSE	x			x	x		x	4	1		x	x	x
38504	THEYS			x					4	3		x	x	x
38505	THODURE	x							3	1		x	x	x
38507	TIGNIEU-JAMEYZIEU	x							3	1		x	x	x
38508	TORCHEFELON						x		3	2		x	x	x
38509	LA TOUR-DU-PIN	x			x	x			3	1	x	x	x	x
38511	LE TOUVET	x			x	x		x	4	1		x	x	x
38512	TRAMOLE	x							3	1		x	x	x
38513	TREFFORT	x		x					3	1		x	x	x
38514	TRÉMINIS			x					3	1		x	x	x
38515	TREPT	x							3	1		x	x	x
38516	LA TRONCHE	x		x	x	x		x	4	1		x	x	x
38517	TULLINS	x				x			4	1		x	x	x
38518	VALBONNAIS			x					3	3		x	x	x
38519	VALENCIN					x			3	2		x	x	x
38520	VALENCOGNE								3	1		x	x	x
38521	LA VALETTE								3	3		x	x	x
38522	VALJOUFFREY			x	x				3	3		x	x	x
38523	VARACIEUX								3	1		x	x	x
38524	VARCES-ALLIÈRES-ET-RISSET	x	x		x	x		x	4	1	x	x	x	x
38525	VASSELIN								3	1		x	x	x
38526	VATILIEU								3	1		x	x	x
38527	VAUJANY	x		x					3	3		x	x	x
38528	VAULNAVEYS-LE-BAS	x							4	3		x	x	x
38529	VAULNAVEYS-LE-HAUT	x		x					4	3		x	x	x
38530	VAULX-MILIEU	x				x			3	1		x	x	x
38531	VELANNE								4	1		x	x	x
38532	VÉNÉRIEU	x							3	1		x	x	x
38533	VENON			x					4	1		x	x	x
38535	VERNAS	x							3	1		x	x	x
38536	VERNOIZ	x							3	1		x	x	x
38537	LA VERPILLIÈRE	x				x			3	2	x	x	x	x
38538	LE VERSOUD	x			x	x			4	1	x	x	x	x
38539	VERTRIEU	x		x					3	1		x	x	x
38540	VEUREY-VOROIZE	x	x		x	x		x	4	2	x	x	x	x
38542	VEYSSILIEU								3	1		x	x	x
38543	VÉZÉRONCE-CURTIN			x					3	1		x	x	x
38544	VIENNE	x			x	x			3	3	x	x	x	x
38545	VIF	x			x	x		x	4	1		x	x	x
38546	VIGNIEU								3	1		x	x	x
38547	VILLARD-BONNOT	x		x	x	x			4	1	x	x	x	x
38548	VILLARD-DE-LANS				x				4	1		x	x	x
38549	VILLARD-NOTRE-DAME			x					3	3		x	x	x
38550	VILLARD-RECLAS			x					3	1		x	x	x
38551	VILLARD-REYMOND			x					3	2		x	x	x
38552	VILLARD-SAINT-CHRISTOPHE								3	1		x	x	x
38553	VILLEFONTAINE	x	x			x			3	2	x	x	x	x
38554	VILLEMORIEU	x							3	1		x	x	x
38555	VILLENEUVE-DE-MARC								3	1		x	x	x
38556	VILLE-SOUS-ANJOU	x							3	1		x	x	x
38557	VILLETTE-D'ANTHON	x		x					3	1		x	x	x
38558	VILLETTE-DE-VIENNE	x	x						3	1		x	x	x
38559	VINAY	x							4	1		x	x	x
38560	VAL-DE-VIRIEU								3	1		x	x	x
38561	VIRIVILLE	x							3	1		x	x	x
38562	VIZILLE	x		x		x			4	2	x	x	x	x
38563	VOIRON					x			4	1	x	x	x	x
38564	VOISSANT	x							4	1	x	x	x	x
38565	VOREPPE	x	x		x	x		x	4	2		x	x	x
38566	VOUREY	x				x			4	1		x	x	x
38567	CHAMROUSSE			x					4	1		x	x	x

*PPI grand barrage, pipeline, chimique et/ou nucléaire



PREFECTURE DE L'ISERE



ARRETE N° 38-2019-06-21-049

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL MODIFICATIF RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

COMMUNE : BOURGOIN-JALLIEU

LE PRÉFET DE L'ISÈRE,
Chevalier de la légion d'honneur
Officier de l'ordre national du mérite

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2015-274 du 1er octobre 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Bourgoin-jallieu ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 38-2019-02-22-001 du 22 février 2019 modifiant la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° DDPP-IC-2019-05-19 du 27 mai 2019 modifiant l'arrêté n° DDPP-IC-2019-03-19 du 25 mars 2019 portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS) sur la commune de Bourgoin-Jallieu ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Isère,

ARRETE

ARTICLE 1

L'arrêté préfectoral n° 2015-274 du 1er octobre 2015 sur la commune de Bourgoin-Jallieu est modifié. Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.



Le dossier comprend :

- la fiche synthétique sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévisibles à prendre en compte sur la commune ;
- la carte du zonage réglementaire du PPR inondation Bourbre moyenne (feuilles 5 à 10) ;
- la modification de la carte du zonage réglementaire du PPR inondation Bourbre moyenne (août 2010) ;
- les feuilles Nord et Sud de la carte des aléas sur fond cadastral (avril 2010) ;
- la modification d'une partie de la carte des aléas (janvier 2017).

ARTICLE 2

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et le maire est informé de cette publication.

L'arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Cet arrêté et le dossier communal d'information sont consultables sur le site internet des services de l'État en Isère (<http://www.isere.gouv.fr>).

ARTICLE 3

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

ARTICLE 4

Le délai de recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou de recours contentieux devant la juridiction administrative est de deux mois à compter de son affichage ou de sa publication.

Fait à Grenoble, le 21 juin 2019

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires,
Par délégation,
La responsable du bureau risques majeurs

Signé

Agnès BOITIERE

Etat des nuisances sonores aériennes

ZARC/C1014

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.



Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune

73 Rue Isaac ASIMOV 38300 BOURGOIN JALLIEU
ZAC DE LA MALADIERE

Ref. cadastrales : CM 4

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non
révisé approuvé date _____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non
révisé approuvé date _____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de peut être consulté à la mairie de la commune de où est sis l'immeuble.

Lien de consultation du plan :



vendeur / bailleur [REDACTED]	date / lieu Lyon le 24/11/2021	acquéreur / locataire
---	---	------------------------------

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Ferrano'.

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

confidential
WIKSIL Quentin
etude@ferrano.com
27 juin 2021 08:00 EDT

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES D'INONDATION DE LA BOURBRE MOYENNE

Approuvé par arrêté préfectoral du 14 JAN. 2008

Communes de

SAINTE CLAIR DE LA TOUR, LA TOUR DU PIN, SAINT JEAN DE SOUDAIN, ROCHETOIRIN, SEREZIN DE LA
TOUR, CESSIEU, RUY MONTCEAU, BOURGOIN JALLIEU, L'ISLE D'ABEAU, MEYRIE, MAUBEC, VAULX
MILIEU, SAINT MARCEL BEL ACCUEIL, FRONTONAS, LA VERPILLIERE, VILLEFONTAINE, SAINT
QUENTIN FALLAVIER.

RÈGLEMENT

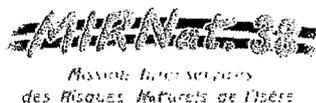
Dossier d'Approbation

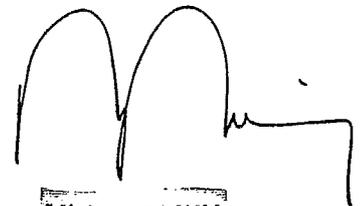
30/10/2007

Vu, pour être annexé à mon
arrêté du 14 JAN. 2008

Réalisation : Alp'Géorisques

Mission Inter-Services
des Risques Naturels de l'Isère




Michel MORIN

Service de Restauration
des Terrains en Montagne



Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt



Direction Départementale
de l'Équipement



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

25/11/2021

09:47:33

SOMMAIRE

<u>TITRE I - PORTEE DU PPR - DISPOSITIONS GENERALES</u>	p. 9
<u>TITRE II - REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX</u>	p.13
<u>Chapitre 1</u> - inondations de plaine	p. 14
<u>Chapitre 2</u> - crues rapides des rivières	p. 27
<u>Chapitre 3</u> - inondations en pied de versant	p. 38
<u>TITRE III - MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS</u>	
<u>Chapitre 1</u> - inondations de plaine	p. 43
<u>Chapitre 2</u> - crues rapides des rivières	p. 50
<u>Chapitre 3</u> - inondations en pied de versant	p. 57
<u>TITRE IV - MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE</u>	
<u>Chapitre 1</u> - Mesures de prévention.....	p.58
Information des citoyens.....	p.58
Information des acquéreurs et locataire	p.59
Actions visant à améliorer la connaissance du risque et en conserver la mémoire ..	p.59
Études, suivi, contrôles	p.59
Gestion des eaux.....	p.60
<u>Chapitre 2</u> – Mesures de protection collectives	p.61
Mesures obligatoires de protection relatives aux zones violettes	p.61
Mesures recommandées de protection	p.62
<u>Chapitre 3</u> – Mesures de sauvegarde :.....	p.63
L’affichage des consignes de sécurité	p.63
Le Plan communal de sauvegarde	p.63
Code d’alerte national et obligations d’information	p.63
Communes concernées par le Service de Prévision des Crues.....	p.63

ANNEXES - FICHES-CONSEILS A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Recommandations relatives à la prise en compte du risque :

- Fiche 0 - Prévention des dommages contre l'action des eaux
- Fiche 3 bis - Crues exceptionnelles de torrents
- Fiche 8 - Etude de danger (sauvegarde des personnes)
- Fiche 9 - Etude de vulnérabilité d'un bâtiment
- Fiche 10 - Etude d'incidence (hors procédure loi sur l'eau)
- Fiche 12 - Note d'aide à la rédaction des études de danger
- Fiche 13 - Fiche de classification des ERP

- Fiche 14 Fiche sur le plan communal de sauvegarde (PCS)
- Fiche 15 Note d'aide à la rédaction de diagnostics de vulnérabilité pour les bâtiments d'activité

ANNEXES – MESURES TECHNIQUES A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

- Mesure 1 - Identifier et créer d'une zone refuge
- Mesure 2 - Créer un ouvrant en toiture
- Mesure 3 - Assurer l'évacuation en balcon ou terrasse
- Mesure 4 - Permettre l'évacuation par bateau
- Mesure 5 - Aménager les abords de l'habitation
- Mesure 6 - Éviter l'affouillement des fondations
- Mesure 7 - Empêcher la flottaison d'objets
- Mesure 8 - Matérialiser le emprises de piscines
- Mesure 9 - Renforcer l'arrimage des cuves, citernes...
- Mesure 10 - Installer des batardeaux
- Mesure 11 - Occulter les entrées d'eau en sous-sol
- Mesure 12 - Colmater les gaines des réseaux
- Mesure 13 - Protéger les serres et vérandas
- Mesure 14 - Installer des pompes
- Mesure 15 - Installer des clapets anti-retour
- Mesure 16 - Utiliser des isolants thermiques
- Mesure 17 - Éviter les cloisons plâtre
- Mesure 18 - Installer des menuiseries PVC
- Mesure 19 - Mettre hors d'eau le tableau électrique
- Mesure 20 - Créer un circuit électrique descendant
- Mesure 21 - Créer un circuit électrique pour les pièces inondées
- Mesure 22 - Mettre hors d'eau les installations de chauffage...
- Mesure 23 - Installer des seuils de faible hauteur
- Mesure 24 - Drainer la périphérie du bâtiment

PREAMBULE

25/11/2021

09:47:33

Ce préambule a pour objectif de présenter un certain nombre de **considérations générales** nécessaires à une bonne compréhension et à une bonne utilisation du règlement du PPR, document établi par l'Etat et opposable aux tiers une fois toutes les mesures de publicité réalisées (publication de l'arrêté d'approbation au recueil des actes administratifs, affichage en mairie, publicité dans la presse).

Il existe un guide général ainsi que des guides spécialisés sur les PPR, élaborés conjointement par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement d'une part, et par le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement d'autre part, et publiés à la Documentation Française. Leur lecture est à même de répondre aux nombreuses autres questions susceptibles de se poser sur cet outil qui vise à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines et économiques des catastrophes naturelles.

CONSIDERATIONS SUR LE TITRE I - PORTEE DU PPR - DISPOSITIONS GENERALES

Sans préjudice des réglementations existantes, les dispositions réglementaires ont pour objectif, d'une part d'améliorer la sécurité des personnes, d'autre part d'arrêter la croissance de la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées, et si possible, de la réduire.

Le présent PPR ne prend en compte que les risques naturels prévisibles définis à l'article 2 du Titre I du présent règlement et tels que connus à la date d'établissement du document. Il a été fait application du **"principe de précaution"** (défini à l'article L110-1 du Code de l'Environnement) en ce qui concerne un certain nombre de délimitations, notamment lorsque seuls des moyens d'investigations lourds auraient pu apporter des compléments pour lever certaines incertitudes apparues lors de l'expertise de terrain.

L'attention est attirée en outre sur le fait que :

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un certain **niveau de référence** spécifique, souvent fonction :
 - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, crues avec un temps de retour au moins centennal pour les inondations)
 - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Sont pris en compte dans le présent règlement les aléas suivants: les inondations de plaine, les crues rapides des rivières et les inondations en pied de versant.

Ne sont pas pris en compte dans le présent règlement d'autres risques naturels hydrauliques susceptibles de se produire sur le territoire étudié, tels que les crues des torrents et ruisseaux

torrentiels, les zones marécageuses, les ruissellements et ravinements sur versant, les remontées de nappes dues aux crues de la Bourbre et des ses affluents.

Ne relèvent pas du PPR les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales, notamment en zone urbaine du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc) mais relèvent plutôt de programmes d'assainissement pluvial dont l'élaboration et la mise en oeuvre sont du ressort des collectivités locales et/ou des aménageurs.

Remarques sur les implications du PPR :

1) Le PPR approuvé vaut **servitude d'utilité publique** au titre de l'article L 562-4 du Code de l'Environnement. Il doit donc être annexé au PLU, en application des articles L 126-1 et R 123-14 1° du Code de l'Urbanisme, par l'autorité responsable de la réalisation de celui-ci. Dans le cas d'une carte communale, il doit y être joint.

2) Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme. En revanche, les **maîtres d'ouvrage**, en s'engageant à respecter les **règles de construction**, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont **responsables** des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1. Le PPR approuvé définit donc des règles particulières de construction ; ces règles ne peuvent être précisées à l'excès car elles dépendent non seulement de l'aléa mais aussi du type de construction et enfin parce que la responsabilité de leur application revient aux constructeurs. Aussi, à l'appui de certaines préoccupations de portée générale, sont émises des recommandations ne prétendant pas à l'exhaustivité mais adaptées à la nature de l'aléa et permettant d'atteindre les objectifs fixés ; celles-ci figurent généralement sous forme de fiches-conseils jointes en annexe au présent règlement.

Cohérence avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse :

Le cadre des actions relatives à la maîtrise des ruissellements et de l'érosion fait l'objet d'un volet spécial du SDAGE adopté par le Comité de Bassin Rhône-Méditerranée-Corse et approuvé par le Préfet, coordonnateur de Bassin, le 20 décembre 1996. Ce document opposable à l'Administration pour les décisions relatives au domaine de l'eau (c'est-à-dire à l'État, aux Collectivités locales et aux Etablissements Publics) fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le bassin et définit les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre :

"La maîtrise des aléas naturels passe en premier lieu par la gestion des phénomènes d'érosion ou de ruissellement concernant soit les terrains en tête de bassin versant, soit les zones urbanisées.

Dans les têtes de bassin, les actions d'aménagement, de restauration, de reboisement devront s'inscrire dans le cadre d'une démarche globale et dans une perspective à long terme de réduction des crues et de l'érosion. Cette recherche sera systématique dans les documents d'impact ou d'incidence préalable aux aménagements susceptibles de modifier notablement le mode d'écoulement des eaux, de l'amont jusqu'à l'aval du bassin.

Hors des zones montagneuses, les documents d'incidence préalable à la réalisation d'aménagements tels que remembrement, drainage, imperméabilisation du sol, susceptibles d'avoir une influence significative sur les vitesses de ruissellement et les volumes transférés conduisant à l'accélération des flux de crues, doivent systématiquement évaluer cet effet, rechercher des alternatives moins pénalisantes et proposer des mesures compensatoires.

De même dans les secteurs urbains où les émissaires naturels sont à capacité limitée, les travaux ou aménagements ayant pour conséquence de surcharger le cours d'eau par de brèves et violentes pointes de crues devront être accompagnés de dispositifs régulateurs conçus en référence à la pluie décennale...

Le SDAGE encourage les pratiques agricoles permettant de diminuer le ruissellement ainsi que les techniques alternatives de traitement du ruissellement urbain (bassins tampons, chaussées poreuses...), sans oublier de tenir compte aussi des pollutions accompagnant ce phénomène. Ces dispositions s'appliqueront en priorité aux secteurs mis en évidence par les bassins prioritaires de risques".

Dispositions relatives au libre écoulement des eaux et à la conservation du champ des inondations

Le présent règlement définit en tant que de besoin les interdictions et les prescriptions techniques à respecter afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation.

Certains travaux ou aménagements, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent nécessiter par ailleurs une procédure Loi sur l'eau, dès lors qu'ils entrent dans le champ de la nomenclature des travaux devant faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

Modalités d'utilisation des documents cartographiques et réglementaires :

1) Les prescriptions et réglementations sont définies par ensembles homogènes, tels que représentés sur les cartes de zonage réglementaire du risque (établies sur fonds topographique et orthophotographique au 1/10 000 et, localement, sur fond cadastral au 1/5000 pour les principales zones urbaines).

2) Sont ainsi définies :

- une zone inconstructible*, appelée zone rouge (R). Certains aménagements tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa peuvent cependant être autorisés (voir règlement, Titre I, art 3). Par ailleurs, un aménagement existant peut se voir refuser une autorisation d'extension mais peut continuer à fonctionner sous certaines réserves.

- une zone de projet possible sous maîtrise collective (publique ou privée), appelée zone violette (B)

Elle est susceptible de se diviser en deux sous-zones :

- une première sous-zone violette (secteur admissible) indiquée "inconstructible en l'état" (= zone rouge). Celle-ci est destinée :
 - ⇒ soit à rester inconstructible après réalisation d'études qui auraient :
 - révélé un risque réel plus important,
 - montré l'intérêt de ne pas aménager certains secteurs sensibles pour préserver des orientations futures d'intérêt général ;
 - ⇒ soit à devenir constructible après réalisation d'études complémentaires par un maître d'ouvrage collectif (privé ou public) et/ou de travaux de protection. Dans un tel cas, une procédure complète de révision du PPR est nécessaire.
- une deuxième sous-zone violette (secteur admis) indiquée "constructible avec prescriptions détaillées des travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage collective" L'ouverture à l'urbanisation y sera autorisée après la réalisation des travaux prescrits.

- une zone constructible sous conditions de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, appelée zone bleue (B).

* Les termes inconstructible et constructible sont largement réducteurs par rapport au contenu de l'article L 562-1 du Code de l'Environnement. Il paraît néanmoins judicieux de porter l'accent sur l'aspect essentiel de l'urbanisation : la construction.

- une zone constructible sans conditions particulières au titre des risques pris en compte dans le présent PPR, appelée zone blanche, mais où toutes les autres règles (d'urbanisme, de construction, de sécurité...) demeurent applicables.

Même si aucune règle particulière n'est imposée en zone blanche par le présent PPR, le respect des règles usuelles de construction (règle « neige et vent » ou règles parasismiques par exemple) doit, de toutes façons, se traduire par des constructions « solides » (toitures capables de supporter le poids de la neige, façades et toitures résistant aux vents, fondations et chaînages de la structure adaptés...).

3) Dans les zones référencées Bx,y sur les cartes de zonage, les prescriptions et recommandations propres à chaque zone Bx, By se complètent.

Avertissement concernant la zone blanche proche des zones inondables

En dehors des zones rouges et bleues définies dans le zonage réglementaire du présent PPR, le risque d'inondation normalement prévisible est très faible jusqu'à l'aléa de référence retenu. La zone blanche ainsi définie n'est pas sujette à des prescriptions particulières.

Cependant, pour l'établissement et l'utilisation de sous-sols et dispositifs enterrés, il appartient au maître d'ouvrage de prendre en compte la présence possible d'une nappe souterraine et l'éventualité, à proximité des zones rouges et bleues, d'une crue supérieure à la crue de référence.

CONSIDÉRATIONS SUR LE TITRE II - RÉGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Ces règles sont définies en application de l'article L 562-1-II- 1° et 2 du Code de l'Environnement.

Le respect des dispositions du PPR conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel sous réserve que l'état de catastrophe naturelle soit constaté par arrêté interministériel.

Remarque :

Il est rappelé qu'en application de l'article L 562-5- du Code de l'Environnement, les infractions aux dispositions du PPR sont constatées par des fonctionnaires ou agents de l'Etat ou des collectivités publiques habilités. Le non-respect constaté de ces dispositions est puni des peines prévues à l'article 480.4 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDÉRATIONS SUR LE TITRE III - MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS

Ces mesures sont définies en application de l'article L 562-1-II-4 du Code de l'Environnement.

Les biens et activités existants ou autorisés antérieurement à la date d'opposabilité du présent PPR continuent à bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi n°82-600 du 13 juillet 1982.

Le respect des dispositions du PPR conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel sous réserve que l'état de catastrophe naturelle soit constaté par arrêté interministériel.

Remarques :

1) Ce titre ne concerne que des mesures portant sur des dispositions d'aménagement, d'utilisation ou d'exploitation de bâtiments et aménagements existants : ces travaux de prévention, mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs, ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale du bien (article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995). **Les travaux d'extension ou de transformation de bâtiments existants sont traités dans le titre II.**

2) Sont distinguées les mesures recommandées et les mesures obligatoires ; le délai fixé pour la réalisation de ces dernières (qui ne peut être supérieur à 5 ans) est également précisé (article L 562-1 du Code de l'Environnement).

3) Il est rappelé qu'en application de l'article L 562-5 du Code de l'Environnement, les infractions aux dispositions du PPR sont constatées par des fonctionnaires ou agents de l'Etat ou des collectivités publiques habilités. Le non-respect constaté de ces dispositions est puni des peines prévues à l'article 480.4 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERATIONS SUR LE TITRE IV - MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Ces mesures sont définies en application de l'article 562-1-3 du Code de l'Environnement.

Remarque :

Sont distinguées les mesures recommandées et les mesures obligatoires ; le délai fixé pour la réalisation de ces dernières (qui ne peut être supérieur à 5 ans) est également précisé (article 562-1 du Code de l'Environnement).

TITRE I - PORTÉE DU PPR - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

25/11/2021

09:47:33

Article 1 - Territoire concerné :

Le périmètre du présent Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) de la "Bourbre Moyenne" correspond à l'intégralité du territoire des communes de **Saint Clair de la Tour, la Tour du Pin, Saint Jean de Soudain, Rochetoirin, Sérézin de la Tour, Cessieu, Ruy Montceau, Bourgoin Jallieu, l'Isle d'Abeau, Meyrié, Maubec, Vaulx Milieu, Saint Marcel Bel Accueil, Frontonas, La Verpillère, Villefontaine, Saint Quentin Fallavier**, tel que défini par l'arrêté préfectoral n°2004-06408 du 17 mai 2004

Article 2 - Risques naturels prévisibles pris en compte :

Sont pris en compte dans le présent PPRI les risques naturels suivants, lorsqu'ils sont uniquement liés aux inondations de la BOURBRE et de certains affluents (HIEN, ruisseau de L'ENFER, CATELAN, ruisseau d'AILLAT) :

- inondations de plaine
- crues rapides des rivières
- inondations en pied de versant

Article 3 - Définitions

Définition des projets nouveaux

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, aire de stationnement, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- tous travaux.

Définition des façades exposées

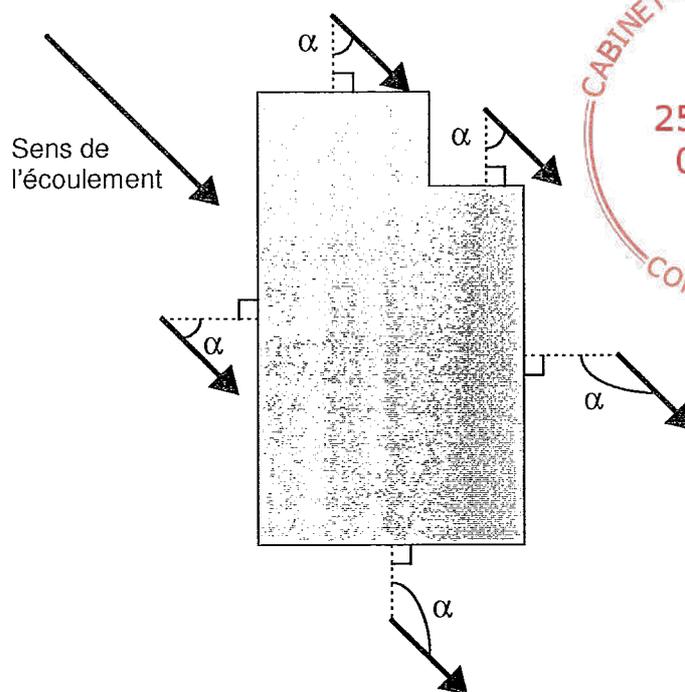
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues de type torrentiel). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (graviers, cailloux, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs (murs isolés, habitations, ...).

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.



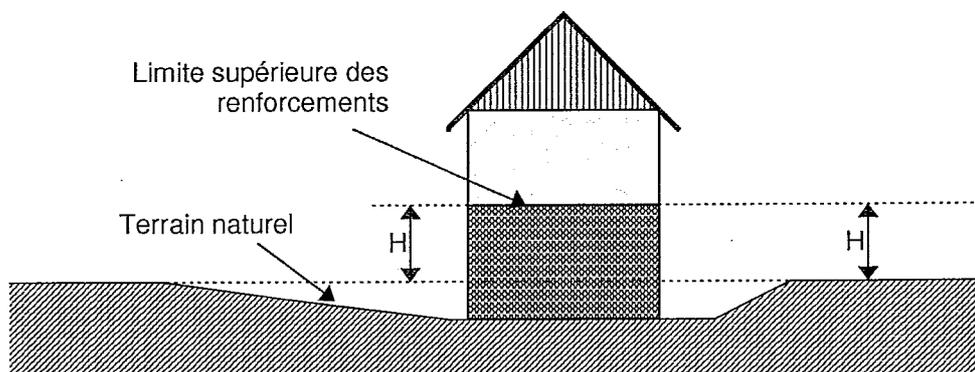
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs direction de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel, dénommée "hauteur de référence C"

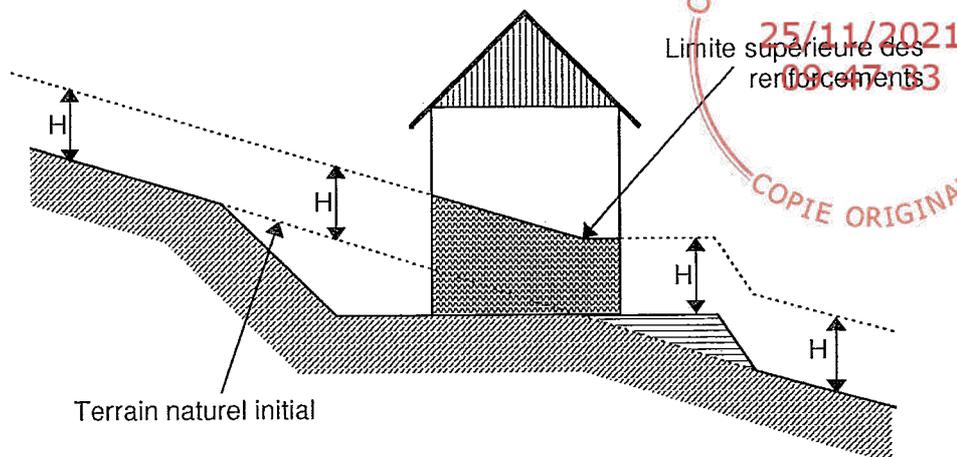
Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (débordements torrentiels, inondations).

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les

inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...) . Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Définition du RESI et du tènement

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)}}{\text{partie inondable de la parcelle (ou du tènement)}}$$

Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

La présente définition porte sur les parcelles et tènements tels qu'ils existent à la date d'opposabilité du présent Plan de Prévention des Risques.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Article 4 - Dispositions spécifiques dans les zones interdites à la construction

Dans les zones interdites à la construction - zones rouges et zones violettes jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation - **peuvent toutefois être autorisés** sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée, et sous respect des prescriptions du titre II.

- les constructions et installations nécessaires à la mise en conformité (notamment les règles de sécurité) des installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE), des Etablissements Recevant du Public (ERP) et des Immeubles de Grande Hauteur (IGH),

c) les changements de destination sous réserve de la réduction de la vulnérabilité des personnes exposées,

d) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, ferroviaires, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

g) les hangars non clos, assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, ferrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels ;

h) les installations, structures provisoires, démontables en moins de 2 heures.

Article 5 - Disposition spécifiques relatives aux établissements recevant du public

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (établissement recevant du public) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :

- réalisation préalable d'une étude de danger (voir fiches conseils n°8, n°12 et n°13) définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci,

- mise en oeuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation.

Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

Article 6 - Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones violettes, constructibles avec prescriptions détaillées des travaux à réaliser

Lorsque les travaux définis au présent règlement ont été réalisés et que le maître d'ouvrage responsable en a avisé le Préfet, celui-ci s'assure de leur conformité avec le projet et avise le Maire du changement de qualification de la zone, tel que défini dans le présent règlement.

Article 7 - Documents opposables

Les documents opposables aux tiers sont constitués par :

- le présent règlement,
- la carte de zonage réglementaire (Orthophotographies IGN© au 1/10.000, accompagnées d'extraits au 1/5.000 pour la plupart des secteurs urbanisés).
- pour un même secteur, la carte de zonage au 1/5.000 prévaut réglementairement sur la carte au 1/10.000.

L'arrêté préfectoral d'approbation du PPR se substitue aux dispositions de l'article R111-3 approuvé par l'arrêté préfectoral du 19/11/1992, pour les zones inondables de la BOURBRE et du canal MOUTURIER sur la commune de LA TOUR DU PIN.

Article 8 – Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes en toutes zones

D'une manière générale, les fossés existants doivent être maintenus ouverts (sauf bien sûr couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé ou chantourne, les marges de recul à respecter sont :

- Marge de recul des canaux primaires (superficiels et busés), y compris le bief d'Aillat : **10 m** par rapport à l'axe du lit
 - . sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m,
 - . et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.
- Marge de recul des fossés et canaux secondaires (superficiels et busés) : **5 m** par rapport à l'axe du lit
 - . sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m.
 - . et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.

Le plan du zonage réglementaire peut fixer des reculs plus importants,



Vu pour être annexé à mon
arrêté en date de ce jour.

Grenoble, le

18 DEC. 2012

25/11/2021

Pour le Préfet, par délégation
le Secrétaire Général

09:47:33

Frédéric BERISSAT

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

DE LA SOCIÉTÉ PCAS

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2012

*B – Les documents graphiques réglementaires
(articles 3-I-2° du décret n°2005-1130 du 7 septembre
2005)*



Direction départementale des territoires de l'isère,
service prévention des risques
Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes,
unité territoriale de l'isère

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

DE LA SOCIETE PCAS

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

Dossier d'approbation
Décembre 2012

**B1 - Zonage réglementaire et périmètre
d'exposition aux risques**

1/2000 en format A3

Légende

limites de parcelles



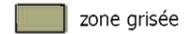
bâtiments



périmètre d'exposition aux risques



zonage réglementaire



zone d'interdiction stricte R



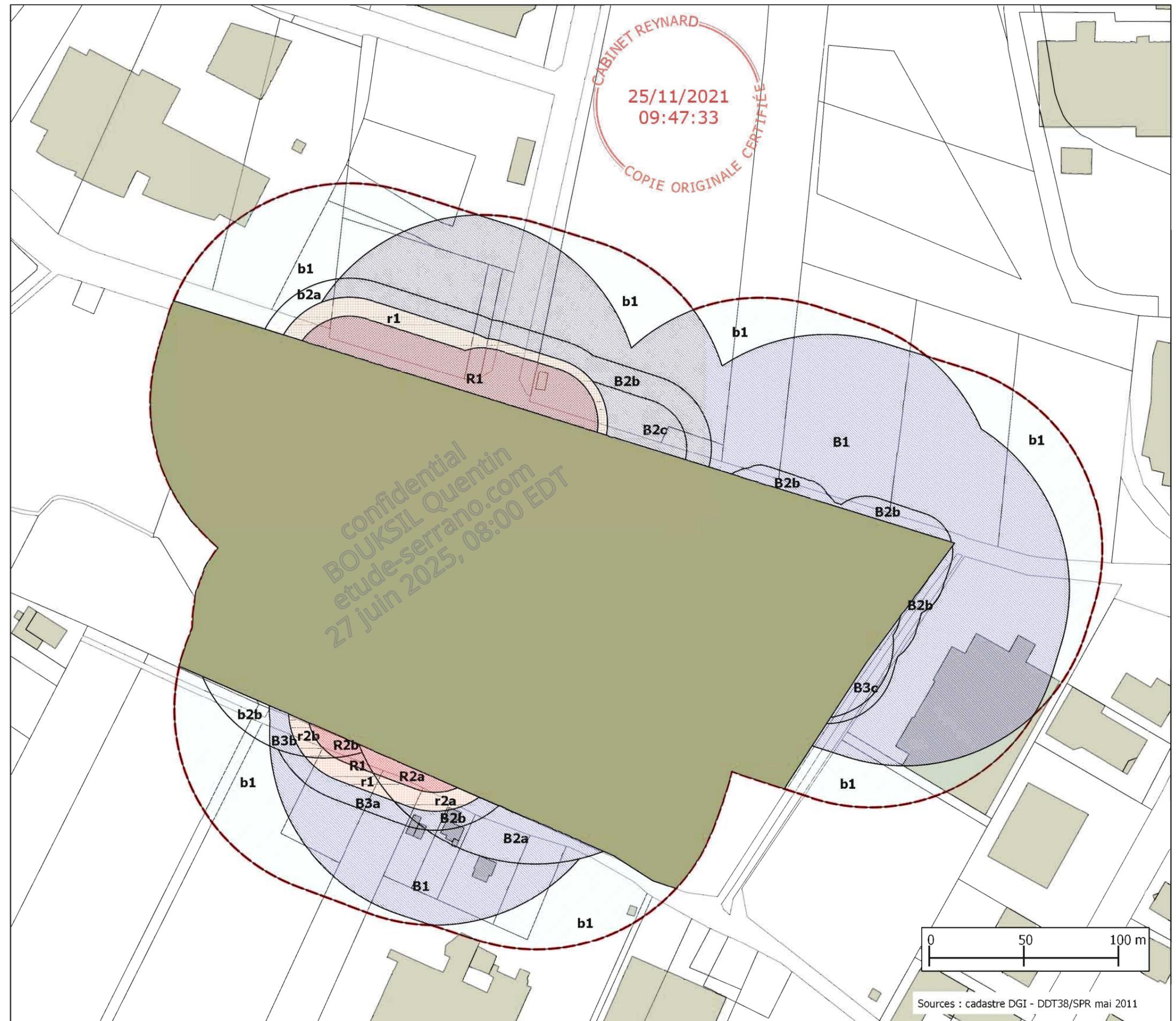
zone d'interdiction r



zone d'autorisation limitée B



zone d'autorisation sous conditions b



Sources : cadastre DGI - DDT38/SPR mai 2011



Direction départementale des territoires de l'Isère,
service prévention des risques
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes,
unité territoriale de l'Isère

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

DE LA SOCIETE PCAS

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

**Dossier d'approbation
Décembre 2012**

B2 - Zones soumises à interdiction ou prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation et à l'exploitation

1/2000 en format A3

Légende

limites de parcelles



bâtiments



périmètre d'exposition aux risques



zonage réglementaire



zone grisée



zone de possibilité d'instauration du droit de préemption urbain



Sources : Cadastre DGI - DDT38/SPR Juillet 2011



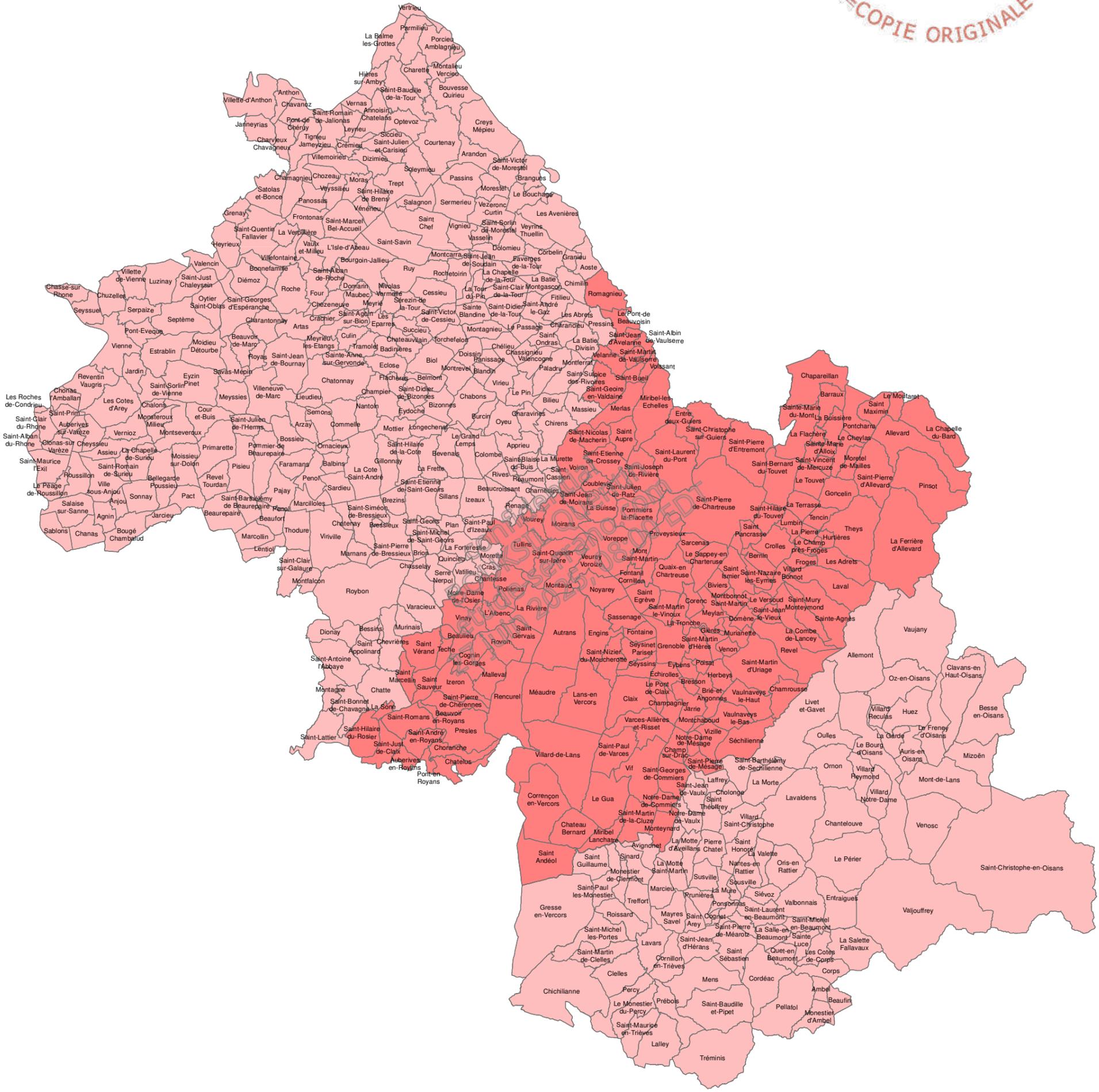
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Département de l'Isère

Délimitation des zones de sismicité

Prévention du risque sismique pour les bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal"
Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010



-  Zone de sismicité 3 (modérée)
-  Zone de sismicité 4 (moyenne)



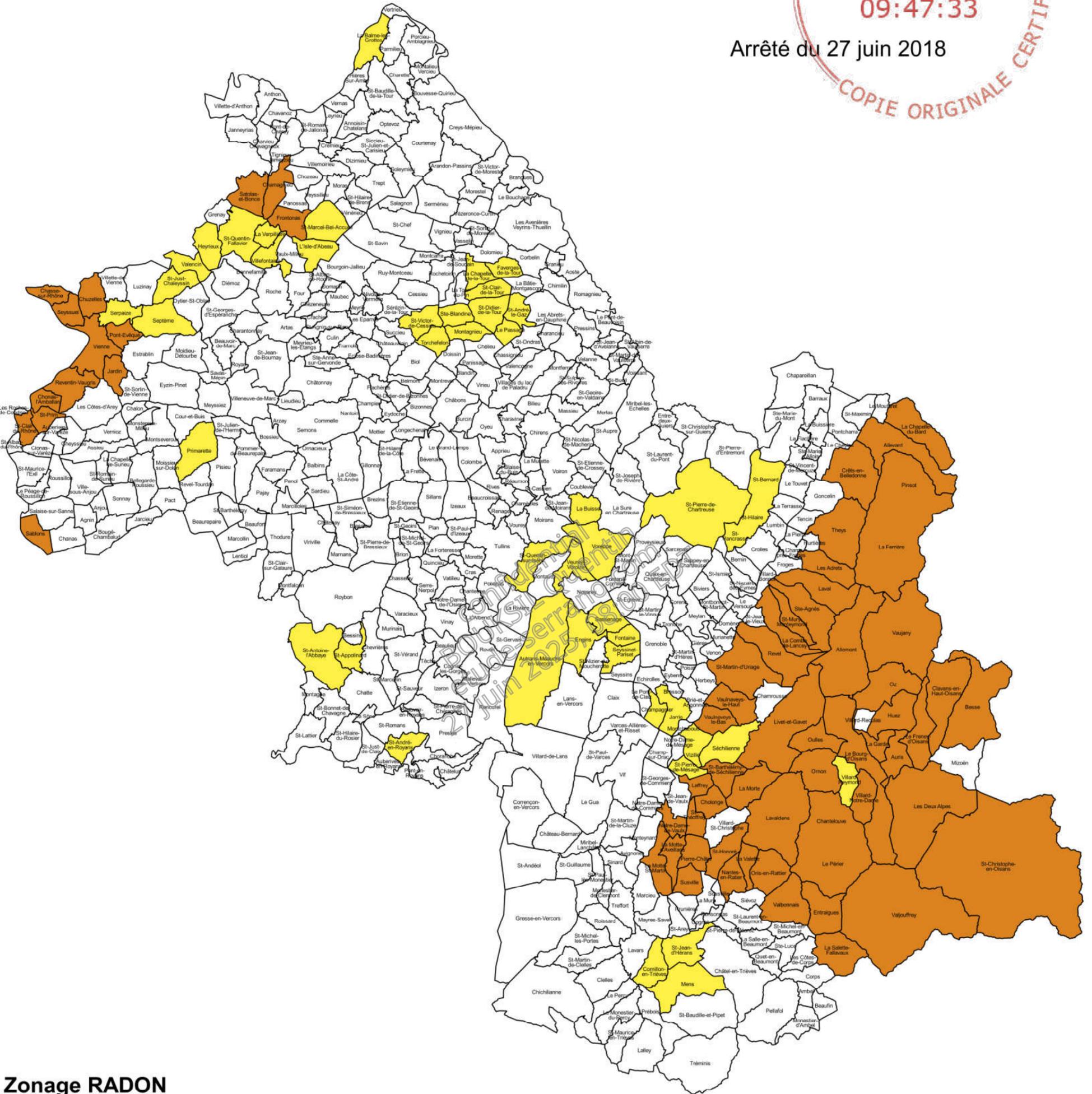
Direction Départementale des Territoires/SG/SIGc
©IGN-BdTopo 2009
protocole MEEDDAT-MAP-IGN
du 24 juillet 2007
27/10/2010

Délimitation des 3 zones à potentiel RADON

25/11/2021

09:47:33

Arrêté du 27 juin 2018



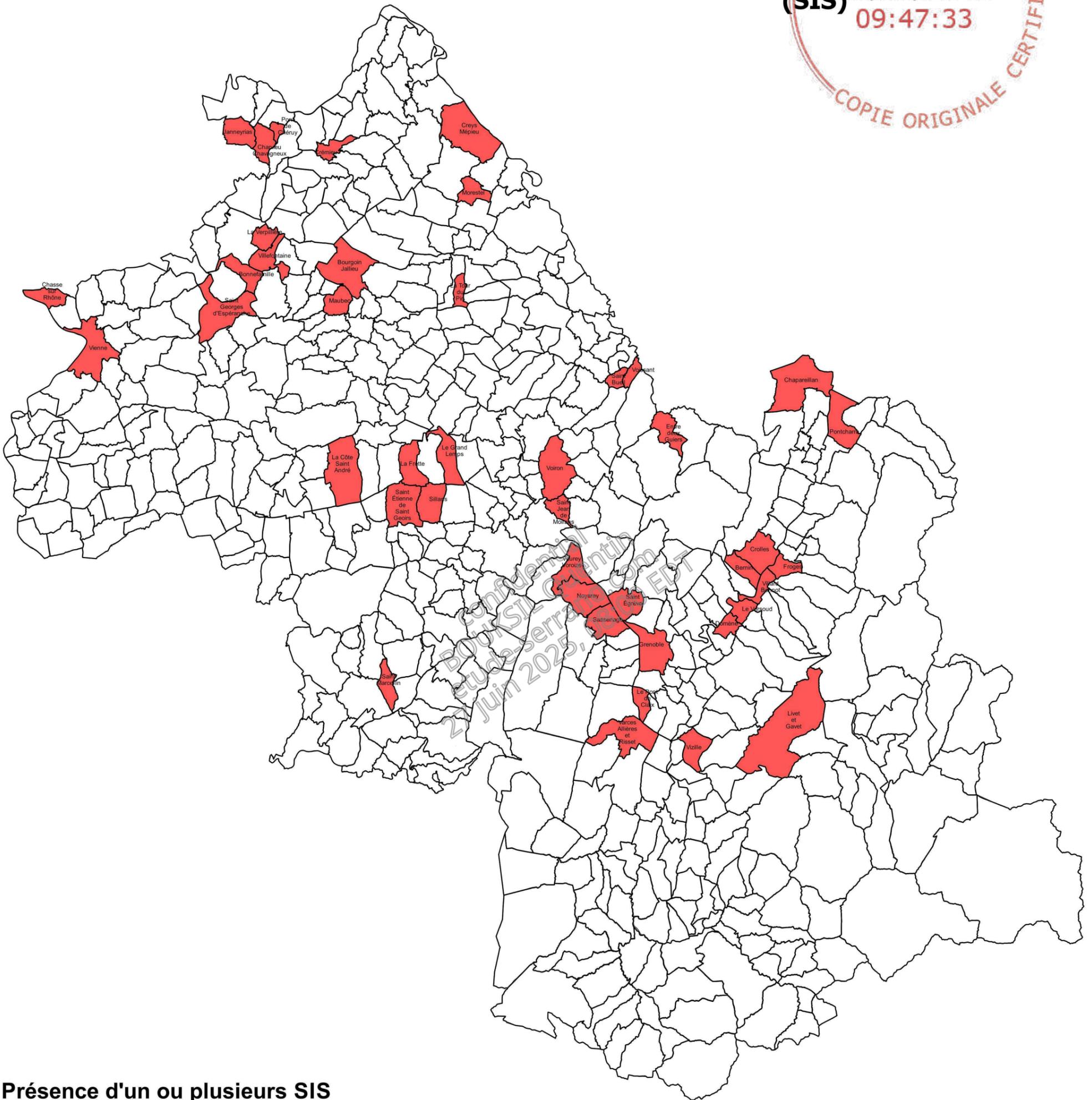
Zonage RADON

-  Zone 1 = Faible
-  Zone 2 = Faible, localement à risque
-  Zone 3 = Moyen à Elevé



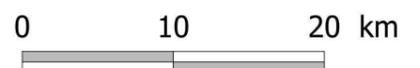
Communes concernées par un ou plusieurs Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)

25/11/2021
09:47:33



Présence d'un ou plusieurs SIS

- commune concernée
- Limites communes





Vu pour être annexé à mon
arrêté en date de ce jour.

Grenoble, le

18 DEC. 2012

25/11/2021

Pour le Préfet, par délégation
le Secrétaire Général

09:47:33

Frédéric BERISSAT

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

DE LA SOCIÉTÉ PCAS

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2012

*B – Les documents graphiques réglementaires
(articles 3-I-2° du décret n°2005-1130 du 7 septembre
2005)*



Direction départementale des territoires de l'isère,
service prévention des risques
Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes,
unité territoriale de l'isère

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

DE LA SOCIETE PCAS

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

Dossier d'approbation
Décembre 2012

**B1 - Zonage réglementaire et périmètre
d'exposition aux risques**

1/2000 en format A3

Légende

limites de parcelles



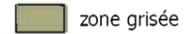
bâtiments



périmètre d'exposition aux risques



zonage réglementaire



zone d'interdiction stricte R



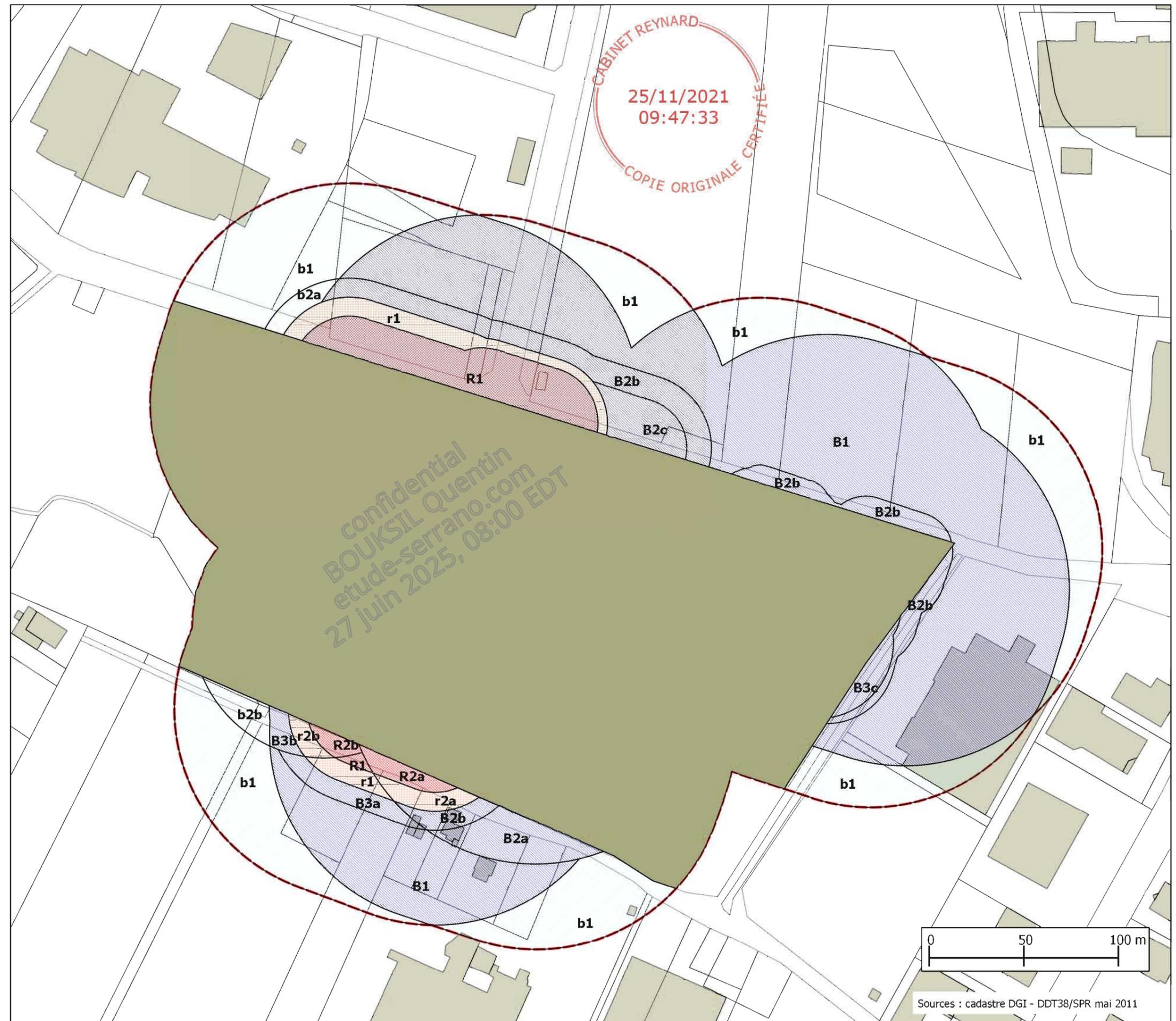
zone d'interdiction r



zone d'autorisation limitée B



zone d'autorisation sous conditions b



Sources : cadastre DGI - DDT38/SPR mai 2011



Direction départementale des territoires de l'Isère,
service prévention des risques
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes,
unité territoriale de l'Isère

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

DE LA SOCIETE PCAS

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

Dossier d'approbation
Décembre 2012

B2 - Zones soumises à interdiction ou prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation et à l'exploitation

1/2000 en format A3

Légende

limites de parcelles



bâtiments



périmètre d'exposition aux risques



zonage réglementaire



zone grisée

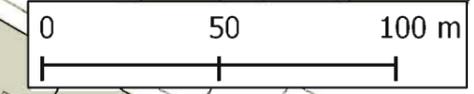


zone de possibilité d'instauration du droit de préemption urbain



CABINET REYNARD
25/11/2021
09:47:33
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



Sources : Cadastre DGI - DDT38/SPR Juillet 2011

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Numéro de dossier : 69/2018/04/12673/ARCADES
Date du repérage : 24/04/2018

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p>Localisation du ou des bâtiments : KERIA Département : ... Isère Adresse : 73 rue Isaac Asimov ZAC de la Maladière Commune : 38300 Bourgoin-Jallieu</p>	<p>Désignation du client : [REDACTED] Nom et prénom : ... [REDACTED] Adresse : [REDACTED]</p>

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Objet de la mission :

<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques
<input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur
<input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi PINEL)
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon
<input type="checkbox"/> Etat Servitudes Risques Informations sur les Sols	<input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés
	<input type="checkbox"/> Sécurité Incendie	<input type="checkbox"/> Etat des lieux

DIAGNOSTICS : ELECTRICITE—AMIANTE—PLOMB—GAZ—PERFORMANCE ENERGETIQUE—LOI CARREZ
 MISE EN COPROPRIETE—TANTIEMES—DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL—AUDIT ENERGETIQUE—INFILTROMETRIE

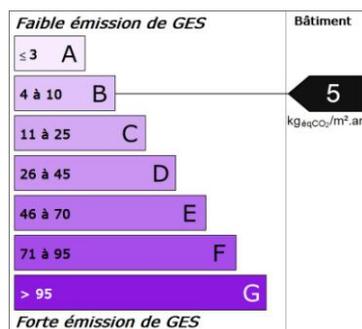
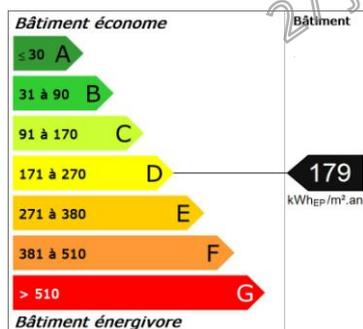
SYNTHESE EXPERTISE n° 69/2018/04/12673/ARCADES

Désignation du ou des bâtiments et du client

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **73 rue Isaac Asimov**
ZAC de la Maladière
 Commune : **38300 Bourgoin-Jallieu**
 Type de logement : **Local**
 Année de construction : **NC**
 Désignation du client :
 Nom et prénom :
 Adresse :

	Prestations	Conclusion
	DPE	Consommation énergétique : D 179 kWh _{EP} /m ² .an Emission de GES : B 5 kg _{eqCO₂} /m ² .an Numéro enregistrement ADEME : 1838V8000190W



Attention : La feuille de synthèse des diagnostics est donnée à titre indicatif et doit obligatoirement être accompagnée des rapports complets avec leurs annexes.
 Les dates de validité ne sont données qu'à titre indicatif et peuvent être remises en cause par le législateur dans le cadre d'une modification de la norme en vigueur.
 Le présent rapport ne rend compte de l'état du bien qu'à la date de sa visite. Il n'est valable tant qu'aucune modification n'est réalisée suite à l'utilisation de ce dernier, à des travaux ou à toutes modifications du cadre réglementaire.

N° : 69/2018/04/12673/ARCADES
 Valable jusqu'au : 23/04/2028
 Le cas échéant, nature de l'ERP : Autres
 Année de construction : ... 2004

Date (visite) : 24/04/2018
 Diagnostiqueur : . ROUSSON FRANCK
 Signature :

Adresse : 73 rue Isaac Asimov ZAC de la Maladière (N° de lot: NC) 38300 Bourgoin-Jallieu

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)

S_{th} : 1320 m²

Propriétaire :

Nom :
 Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2018-2017-2016. Le présent diagnostic de performance énergétique a été enregistré sur le site de l'ADEME sous le numéro : 1838V8000190W

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EF}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 91 819 kWh _{EF}	236 893 kWh _{EP}	12 689 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			262 €
TOTAL		236 893 kWh _{EP}	12 951 €

Consommations énergétiques

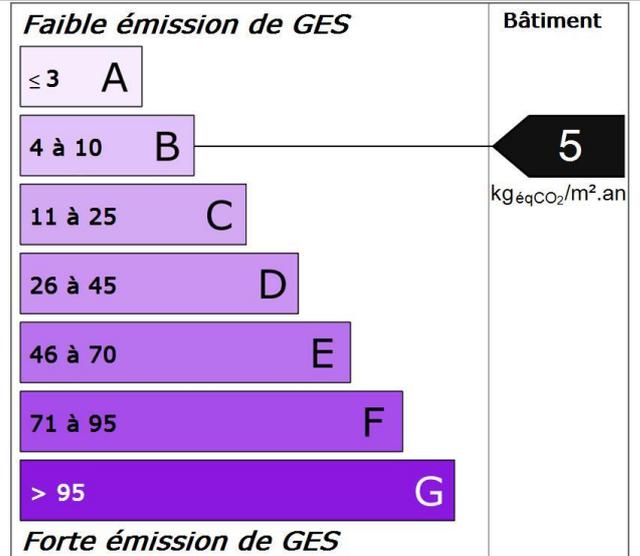
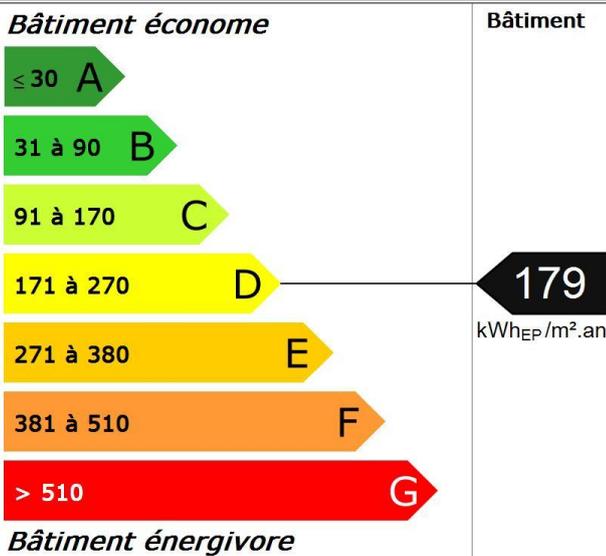
(en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 179 kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 5 kg_{éqCO₂}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Bac acier métallique double peau	Système de chauffage : Pompe à chaleur (divisé) - type split avec programmeur (système individuel) Emetteurs: Split Convecteurs soufflant (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système individuel)
Toiture : Plafond lamellé collé bac acier donnant sur l'extérieur		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec vitrage simple Porte(s) métal opaque pleine Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage sans protection solaire	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Hygro (extraction)
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :
Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air	Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérants. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.
Calfeutrement des défauts d'étanchéité	Recommandation : Calfeutrer les défauts d'étanchéité (menuiseries, portes, ...) pour limiter les déperditions énergétiques. Détail : Attention il ne faut calfeutrer les défauts d'étanchéité que s'il y a des entrées d'air en nombre suffisant

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR Certification - 11 rue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**
Nom de l'opérateur : ROUSSON FRANCK, numéro de certification : 14005199 obtenue le 31/10/2017

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Réalisée pour le dossier n° **69/2018/04/12673/ARCADES** relatif à l'immeuble bâti visité situé au :
 73 rue Isaac Asimov ZAC de la Maladière (NC) 38300 Bourgoin-Jallieu.

Je soussigné, **ROUSSON FRANCK**, technicien diagnostiqueur pour la société **JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS 69** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

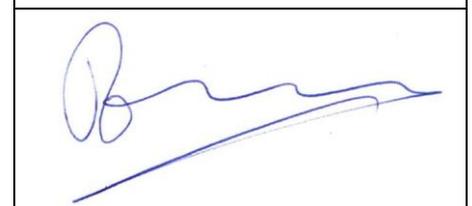
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	ROUSSON FRANCK	AFNOR Certification	14005199	30/10/2022

- Avoir souscrit à une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à Bourgoin-Jallieu, le **25/04/2018**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

ATTESTATION DE CERTIFICATION DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Je soussignée, Séverine MICHEAU, Responsable du Pôle Certification de Personnes atteste que :

Franck ROUSSON

Est certifié dans les domaines suivants du diagnostic technique immobilier* :

Domaine/N° de certificat	Date de début de validité	Date de fin de validité
AMIANTE Mention : ODI/AM/14005199	30/06/2017	29/06/2022
PLOMB CREP: ODI/PB/14005199	14/11/2017	13/11/2022
TERMITES : ODI/TER/14005199	02/04/2013	01/04/2018
DPE MENTION: ODI/DPE/14005199	31/10/2017	30/10/2022
GAZ : ODI/GAZ/14005199	02/11/2017	01/11/2022
ELECTRICITE : ODI/ELEC/14005199	03/10/2013	02/10/2018

* Sous réserve de satisfaire aux critères des opérations de surveillance.

Ce document ne fait pas office de certificat de compétences.
Un certificat par domaine est délivré par AFNOR Certification.

NB : Liste des certifiés disponible sur : <http://www.boutique-certification-personnes.afnor.org>

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à la Plaine Saint-Denis, le 14/11/2017





ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE

Valable du 1er Janvier 2018 au 1er Janvier 2019

Nous soussignés AXA France IARD, Société d'Assurances dont le siège social est situé 313 Terrasses de l'Arche 92727 NANTERRE Cédex certifie que les sociétés :

SARL JURIS Diagnostics Immobiliers (siren 792875353)

5 Espace Henry Vallée – 69007 LYON

Bureau secondaire : 8 bis avenue des Anciens Combattants – 01000 BOURG EN BRESSE

SARL JURIS Diagnostics Immobiliers (siren 789543592)

725 boulevard Robert Barrier – 73100 AIX LES BAINS

Bureau secondaire : ABS – Centre Bonlieu – 1 rue Jean Jaurès – 74000 ANNECY

SARL JURIS Diagnostics Immobiliers

8 avenue de la gare TGV Rovaltain – 26300 ALIXAN

SARL JURIS Diagnostics Immobiliers

48 grande rue – 38160 SAINT-MARCELLIN

SARL LG ACTIVITES - JURIS Diagnostics Immobiliers 38

155 cours Berriat – 38000 GRENOBLE

sont titulaires d'un contrat n° **7460467104**, garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant leur incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : **Par Assuré : 700.000 € par sinistre et 900.000 € par année d'assurance**

Activités garanties :

➤ **Diagnostics Techniques Immobiliers Réglementés**

- ✓ Le repérage **AMIANTE** avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Technique Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante (arrêté du 22/08/02),
- ✓ L'état des risques d'accessibilité au **PLOMB** (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au PLOMB (CREP) et le diagnostic Plomb (transaction et saturnisme déclaré),
- ✓ L'état du bâtiment relatif à la présence de **TERMITES**,
- ✓ Diagnostic de performance énergétique, **DPE**, conformément à la réglementation en vigueur - Décret 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2006-1653 du 21/12/2006, arrêtés du 15/09/2006, du 03/05/2007, du 27/01/2012 et du 17/10/2013,
- ✓ Diagnostic Technique Global, **DTG**, (articles L731-1 et L731-2 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- ✓ L'état des installations **GAZ** (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14/09/06),
- ✓ Diagnostic de l'état des installations intérieures **ELECTRIQUES** (Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008),
- ✓ Les mesurages réalisés dans le cadre de la **Loi CARREZ**,
- ✓ Le diagnostic technique Immobilier tel que défini par le nouvel article L 111-6-2 du Code la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la Loi SRU du 13/12/2000 : la mise en place du carnet d'entretien, la déconstruction des bâtiments, le descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un prêt à taux zéro, les certificats de conformité aux normes de surfaces et d'habitabilité, les certificats d'états descriptifs avant et après travaux, conformément à la législation en vigueur et notamment la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 qui a instauré le dispositif de Robien, et le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003)

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex - 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances



- ✓ Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2005-134 du 15/02/05).
- **Diagnostics Techniques Immobiliers non réglementés et autres missions d'expertises**
 - ✓ Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement tels que définis par le nouvel article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000,
 - ✓ Diagnostic Technique SRU avant mise en copropriété (article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, inspiré par l'article 74 de la loi SRU du 31/12/2000),
 - ✓ Le bilan énergétique (activité garantie exclusivement en complément du DPE) se limitant à dresser une liste des solutions de travaux à réaliser en vue d'économies d'énergie.
 - ✓ La mise en copropriété, la rédaction et la modification des règlements de copropriété prévues à l'article 81 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ainsi que le calcul des tantièmes et millièmes de copropriété,
 - ✓ L'évaluation Immobilière à valeur vénale et locative
 - ✓ L'état des installations d'assainissement,
 - ✓ Mesurages réalisés dans le cadre de la **Loi Boutin**,
 - ✓ Mesurage hors Loi Carrez (biens hors copropriété),
 - ✓ Les états des lieux locatifs,
 - ✓ Le diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés (décret du 17/05/2006 et de l'arrêté du 21/06/2007,
 - ✓ La Thermographie et/ou infiltrométrie dans le cadre de la Réglementation RT2012.
 - ✓ Réalisation de l'Audit Énergétique (réservée aux Diagnostiqueurs certifiés DPE ayant suivi par ailleurs un stage de formation spécifique « Audit Énergétique ») comprenant :
 - La réalisation de diagnostics de performance énergétique réglementaire,
 - La réalisation de bilans thermiques hors cadre réglementaire,
 - La rédaction de rapport comparatif sur la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains théoriques réalisés,
 - L'étude thermique avant travaux hors cadre réglementaire permettant si nécessaire un programme de travaux cohérent en optimisant les temps de retour sur investissement. Ces recommandations peuvent faire partie des souhaits du donneur d'ordre ou correspondre à des nécessités estimées par le Diagnostiqueur,
 - ✓ Diagnostic des insectes xylophages et champignons lignivores,
 - ✓ Carottage d'enrobés pour la détection amiante.

Le présent document a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager les Assureurs au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Toute adjonction autre que les cachets et signatures du représentant de la compagnie est réputée non écrite.

Fait à Nanterre le 18 janvier 2018
Pour la Société,

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex - 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

**ANNEXE - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES
PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT
ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES 3 ANNEES
SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT**

Bailleur 

Preneur : KERIA

Adresse des lieux loués : ZAC DE LA MALADIERE

N° des lots loués :

Date d'effet du bail : 01/01/2022

I - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail et auxquels il a participé financièrement.

Année	Nature des travaux	Montant réel pour l'ensemble du bâtiment
2018		
2019		
2020	Travaux toiture Paysager	5.607 € HT 8.176 € HT
2021	Entretien couverture bardage	5.430 € HT 4.225 € HT

II - ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ENVISAGE DE REALISER DANS LES 3 ANNEES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Années	Nature des travaux	Montant prévisionnel
2022 à 2024	Signalétique	

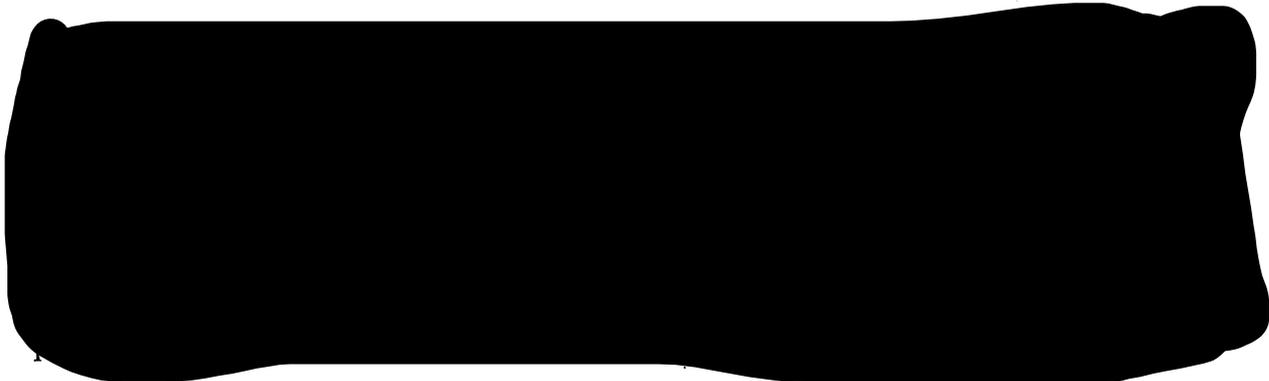
Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la présente. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement à la présente, le bailleur en informera le Preneur. Les travaux visés pourront évoluer, ce que le Preneur accepte.

Le Bailleur ou tout tiers (notamment la copropriété) sont libres de ne pas réaliser les travaux précités, s'agissant d'une simple faculté.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

BAIL A USAGE COMMERCIAL
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :



Ci-après dénommée "Le Bailleur"

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
21 Juin 2025, 08:00 EDT

DE PREMIERE PART

ET :

2°) La Société dénommée «KERIA»
Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 8 510 610 euros,
dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère), 4, rue des Tropiques
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro
324 904 267 RCS

Représentée par Monsieur Christian BARBE agissant en qualité de Président du Directoire
et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil de
surveillance du 30 septembre 1998.

Ci-après dénommée "Le Preneur"

DE SECONDE PART

Handwritten signature

Handwritten initials

Préalablement au **BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**, objet des présentes, les requérants ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le Bailleur se propose d'édifier un bâtiment à usage commercial sur un terrain d'une superficie totale d'environ 21 000 m² à détacher de différentes parcelles sises à BOURGOIN JALLIEU (38300) dans la ZAC de la Maladière, créée le 27 novembre 1974, modifiée le 6 octobre 1998 Secteur A1C du PAZ et cadastrée Section AY numéros 14P/15P/16P/207P/209P/210P/734P ET 738P.

Ainsi qu'il sera stipulé au paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES », le présent bail est fait sous les conditions suspensives de :

- l'obtention définitive de l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Equipement Commercial ou de la Commission Nationale d'Equipement Commercial ;
- l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers ;
- l'acquisition du terrain ;
- livraison du bâtiment conforme au descriptif joint en annexe.

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

BAIL COMMERCIAL

Préalablement au contrat objet des présentes, les parties déclarent se référer aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, relatifs aux baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, le **BAILLEUR DONNE A BAIL AU PRENEUR**, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, les biens dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION

Un local commercial d'une superficie de 1.200 m² dont 1.000 m² de surface de vente compris dans un bâtiment plus grand de 7.000m² environ comportant environ 250 places de parking communes à l'ensemble du programme immobilier, le tout édifié sur partie des parcelles de terrain à bâtir cadastrées Section AY numéros 14P/15P/16P/207P/209P/210P/734P et 738P d'une contenance globale d'environ 21.000 m².

L'ensemble immobilier est situé sur la commune de BOURGOIN JALLIEU (38300)³
ZAC de la Maladière.

Le local figure en teinte verte sur le plan masse ci-annexé.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif **de vente d'articles de luminaires et équipement** de la maison à l'exclusion de toute autre destination.

La première activité exploitée sera obligatoirement l'activité **de vente d'articles de luminaires et équipement** de la maison conformément à l'autorisation demandée auprès de la Commission Départementale d'Équipement Commercial.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, modifier même momentanément la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir et il s'engage à maintenir constamment l'activité de vente au public dans les locaux, objet des présentes.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

ARTICLE 3 - DURÉE DU BAIL

A - DROIT COMMUN

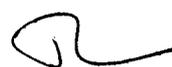
Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives, qui commenceront à courir le jour de la livraison des locaux qui devra être constatée par un procès-verbal comme indiqué au § 12 – 1 ci-après.

Le preneur pourra résilier le bail, en donnant congé au moins six mois à l'avance à l'expiration de chaque période triennale.

Tout congé devra être donné par acte extrajudiciaire.

B – OPTION DEROGATOIRE

Compte tenu des travaux réalisés par le BAILLEUR et par dérogation expresse aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR s'interdit de donner congé à l'expiration de la première période triennale.



A l'issue de la deuxième période triennale ou en cas de prorogation tacite du présent bail⁴ à son échéance ou en cas de renouvellement dudit bail, le régime de droit commun retrouvera son application : le PRENEUR aura la faculté de résilier le présent bail à l'expiration de chaque période triennale par congé délivré six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, comme prévu au présent article, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS

Pendant toute la durée du bail, les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages et également aux conditions suivantes que chaque partie s'oblige à exécuter en fonction de ce qui la concerne, le PRENEUR ne pouvant exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

4.1 – Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état prévu où il les trouvera au moment de l'entrée en jouissance (voir descriptif ci-joint en annexe), sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer pour quelque cause que ce soit, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation ou la contenance indiquée, quelle que soit la différence, excéda-t-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

Le PRENEUR souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera de celles actives, le tout s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR, et sans que la présente clause puisse être invoquée par des tiers ou leur donner plus de droits qu'ils n'en posséderaient en vertu de titres réguliers ou légalement.

A cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux et des prescriptions d'urbanisme que le PRENEUR déclare bien connaître.

4.2 – Entretien – Réparation - Travaux

Le PRENEUR tiendra, pendant toute la durée du bail, les lieux loués en parfait état de réparations locatives même celles résultant de l'usure ou de la vétusté.

Toutes réparations qui seraient nécessaires et tout entretien ordinairement à la charge du BAILLEUR ainsi que les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil seront à la charge exclusive du PRENEUR.

OL

JD

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation ou⁵ détérioration des lieux, objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, ses mandataires, et à son architecte pour s'assurer de son état d'entretien.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition et aucun travaux affectant le gros œuvre, ni percement de murs et de plancher sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du PRENEUR, sous la surveillance de l'architecte du PRENEUR.

Le PRENEUR devra laisser, en fin de bail, les locaux par lui occupés en parfait état d'entretien et de réparations locatives et sans pouvoir demander d'indemnités pour les travaux qu'il aura pu faire avec le consentement du BAILLEUR.

Tous travaux d'embellissement, amélioration, installations, décors et même toutes constructions ou tous travaux d'aménagement qui seraient effectués dans les lieux loués par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR resteront en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité de sa part.

Le BAILLEUR conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du PRENEUR, sauf s'il a consenti expressément aux travaux.

En outre, le PRENEUR souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous les travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvus qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans les cas de force majeure.

4.3 – Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon commerçant, suivant leur destination ci-dessus définie. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant au bruit et odeur. Il devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police et fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.



Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

4.4 – Cession – Sous location

Le PRENEUR ne pourra sous louer ni donner en gérance tout ou partie des locaux dépendant de la présente location, ni céder son droit à bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, à peine de résiliation du présent bail.

Il est précisé qu'à titre dérogatoire que la sous location totale ou partielle est expressément autorisée à toutes sociétés foncières de son groupe.

Au cas de vente du fonds de commerce, la cession du droit au bail ne sera valable qu'après l'accomplissement des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil et seulement dans le cas où le BAILLEUR ait été informé préalablement de ladite cession.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession. Une copie exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte lui sera remis, sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Le cessionnaire devra s'engager solidairement avec le cédant envers le BAILLEUR au paiement des loyers et des accessoires et à l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail, et ce, au maximum pendant une durée de trente six (36) mois à compter de la prise d'effet de la cession ou de la sous location.

Par l'effet de ces engagements, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Au surplus, le BAILLEUR devra être tenu informé de toutes modifications intervenant dans la structure de la société (forme juridique, changement de dirigeant, changement d'actionnaires ...) lorsqu'elles seront soumises aux formalités de publication prescrites par les lois en vigueur, et ce, à peine de résiliation du bail un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée demeurée infructueuse.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire ou par simple courrier recommandé avec accusé de réception, par le PRENEUR et, au plus tard dans les 15 jours de ladite inscription.

Handwritten signature and initials in black ink.

4.5 – Assurances

7

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions et des dégâts des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son exploitation des locaux et il s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des lieux loués.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR à la remise des clefs une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Le PRENEUR devra fournir en outre une attestation de la ou des compagnies, précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

Il supportera toutes surprimes d'assurances résultant de son activité ou de l'exercice de son commerce, et qui seraient imposées au propriétaire ou autres, y compris les occupants de l'immeuble.

Le PRENEUR renoncera et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre incendie, explosions, dommages électriques et dégâts des eaux.

Le PRENEUR s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au BAILLEUR même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le BAILLEUR s'oblige à être assuré en sa qualité de propriétaire des biens présentement loués, cette assurance étant répercutée au PRENEUR au titre des charges locatives. Le BAILLEUR renoncera et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre incendie, explosions, dommages électriques et dégâts des eaux..

4.6 – Responsabilité et recours

Le PRENEUR déclare, tant pour lui-même que pour ses assureurs, renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR, en particulier :

- en cas de vol et tout acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assume aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ;
- en cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres occupants de l'immeuble du voisinage, de leur personnel, fournisseurs ou clients ;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

4.7 – Démolition de l'immeuble - Expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et pour toute cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à être démolis ou détruits, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR. Mais en cas de reconstruction, le PRENEUR aurait un droit de préférence lors de la mise en location des locaux reconstruits, à moins que la destruction n'ait eu pour cause, un manquement aux règles de sécurité, un acte de malveillance ou un défaut d'entretien de la part du PRENEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

4.8 – Visite des lieux

Le BAILLEUR se réserve, pour lui ou pour toutes autres personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture pour lui permettre de s'assurer de l'exécution des clauses du bail et afin de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dans les six derniers mois de la location, le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués et le BAILLEUR aura le droit d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

4.9 – Impôts et taxes - Charges

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe foncière relative aux biens présentement loués, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet, et ce, sur justification.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie et acquittera ses contributions personnelles et mobilières, taxes locatives et tous autres impôts dont il sera responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toutes réquisitions.

Il satisfera également à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un PRENEUR est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

La sécurité et des biens, du fait des locaux objet du présent bail et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir des personnes risquées d'incendie ou de panique dans les locaux, objet du⁹ 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, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra pour se 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.

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.

4.10 – Publicité et enseigne

Le PRENEUR est autorisé à utiliser l'objet de la location à des fins publicitaires et apposer toutes enseignes en conformité avec les charges du lotissement et la législation en vigueur et après accord exprès du BAILLEUR.

4.11 – Garnissement et exploitation commerciale

Le PRENEUR tiendra lesdits lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra dans l'intégralité desdits lieux à l'usage prévu à l'article 2 et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir (sous aucun prétexte) employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Le PRENEUR s'oblige également à transférer au BAILLEUR, et au plus tard en fin de contrat ou d'exploitation régulière si elle en est antérieure, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet.

Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR et ce, chaque année, une copie de la déclaration qu'il adresse à l'ORGANIC précisant notamment la surface de vente.



En cas de redressement ou liquidation judiciaire, ou en cas de décès du PRENEUR si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

4.13 – Tolérance

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

ARTICLE 5 - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT VINGT MILLE EUROS hors taxes (120.000,00 euros H.T.), T.V.A. en sus.

Le loyer est payable au siège du BAILLEUR par trimestre civil et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Ce paiement s'effectuera directement au profit du Bailleur par virement bancaire automatique sur le compte du BAILLEUR que ce dernier communiquera au PRENEUR lors de l'envoi constatant la réalisation de la dernière condition suspensive.

Il sera dû pour la première fois trente (30) jours après la prise de possession des locaux, ou livraison du bâtiment, pour la période du trimestre civil qui sera en cours.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges, telles que taxes locatives, impôt foncier, l'assurance du BAILLEUR pour les locaux présentement loués, et autres charges comme convenu aux présentes, il remboursera également les fournitures et prestations individuelles ou collectives, conformément à la réglementation applicable et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le BAILLEUR.

Pour le paiement de ces charges, le BAILLEUR appellera des provisions trimestrielles, cette provision étant réajustée chaque année en fonction de l'ensemble des dépenses de l'année antérieure, un décompte dressé par le BAILLEUR faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués.

ARTICLE 6 – INDEMNITE D'ENTREE EN JOUISSANCE

NEANT

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

ARTICLE 7 – INDEXATION DU LOYER

11

Le loyer de base est indexé sur l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques de base.

Le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire de la prise de possession en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE (base 100 4^{ème} trimestre 1953).

En tout état de cause, le jeu de l'indexation du loyer de base ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

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

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistique, choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de LYON.

ARTICLE 8 – CAUTIONS BANCAIRES

A la garantie du paiement régulier du loyer ci-dessus stipulé, en principal, intérêts, frais et accessoires, et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le PRENEUR s'engage à produire au BAILLEUR, dans le mois de la prise d'effet du bail, une caution bancaire à première demande fixée à un montant de 30 000 euros (TRENTE MILLE EUROS), correspondant à trois mois de loyer.

Si la caution bancaire n'était pas remise au BAILLEUR dans le délai convenu, ce dernier serait en droit de réclamer le paiement du dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer.

Afin de confirmer le présent accord dont les parties sont convenues, le PRENEUR s'engage à produire dans les 30 jours à verser au BAILLEUR une caution bancaire de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) correspondant à trois mois de loyer.

Dans le cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées à la date convenue, cette caution sera restituée par le BAILLEUR au PRENEUR.

ARTICLE 9 - RESTITUTION DES LOCAUX

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.



Il devra rendre les biens présentement loués en parfait état d'entretien et de propreté. 12

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il y a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au présent bail, et après un mois à compter d'une simple mise en demeure restée sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant la déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

En outre, en cas de non paiement à l'échéance du loyer dû par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il ait besoin d'adresser une mise en demeure. Ces intérêts sont calculés au taux de 1,5 % par mois à compter de la date d'échéance, chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

ARTICLE 11 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

ARTICLE 12 - CONDITIONS PARTICULIERES

12-1 LIVRAISON

Il est précisé que le bâtiment objet des présentes est à construire par le BAILLEUR, ou toute autre société mandatée par lui, et une fois l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue, le permis de construire purgé des droits de recours et de la livraison du bâtiment conforme au descriptif.

La livraison devra intervenir, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-13 après, soit le 31 décembre 2004 au plus tard et fera rétroagir les effets du contrat de bail audit jour.

La date retenue pour la livraison sera notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR au moins huit jours avant la date de mise à disposition par lettre recommandée avec accusé de réception.

La prise de possession des locaux sera constatée par un procès-verbal attestant la fin des travaux à la charge du BAILLEUR.

12-2 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail a lieu sous les conditions suspensives stipulées au profit du BAILLEUR seul, de l'obtention par lui ou toute autre société mandatée :

- de l'autorisation définitive d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Equipeement Commercial ou de la Commission Nationale d'Equipeement Commercial,
- de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers autorisant la construction de l'ensemble immobilier,
- de l'acquisition du terrain,
- de l'absence de contraintes techniques, naturelles ou économiques empêchant l'édification du bâtiment selon le descriptif joint en annexe,
- de la livraison du bâtiment.

La livraison du bâtiment entraînera la réalisation de la dernière condition suspensive et fera agir les effets du contrat audit jour soit au plus tard le 31 décembre 2004.

La réalisation de cette dernière condition suspensive sera constatée par l'envoi par courrier recommandé avec accusé de réception par le BAILLEUR au PRENEUR et régularisation d'un procès-verbal constatant la prise de possession des locaux par le PRENEUR.

12-3 DUREE DE VALIDITE

Si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas levé au plus tard le 31 décembre 2004, le présent bail sera caduc.

12.4 DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE CESSION D'UN¹⁴ IMMEUBLE

Pour le cas où le BAILLEUR envisagerait de céder, soit le local présentement loué, soit l'entier immeuble dont fait partie le local loué, il s'engage à réserver la préférence d'acquisition desdits locaux au PRENEUR aux mêmes charges, prix et conditions.

Il lui fera connaître par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, le prix offert et ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

Le PRENEUR aura un délai d'un mois partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente pour exercer son droit de préférence, pour lui-même ou pour toute société foncière de son groupe. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, le PRENEUR sera définitivement déchu dudit droit.

Ce pacte est incessible et intransmissible sauf à une filiale du PRENEUR comme ci-après. Pour l'application de cette clause, est considéré comme filiale, toute société dans laquelle la société preneuse détient la majorité des parts ou actions et la majorité des droits de vote.

De même, pour l'application de la présente clause, il convient d'entendre par cession, la cession à titre onéreux à une personne autre qu'une filiale détenue majoritairement par le BAILLEUR et l'apport à titre onéreux isolé du bien à une personne autre qu'une filiale détenue majoritairement ou une société foncière constituée par des associés originaires de la société bailleuse ou leurs descendants directs.

La présente clause étant conclue intuitus personarum, il est précisé qu'elle n'est pas transmissible à d'autres preneurs successifs et s'appliquera donc uniquement si la société KERIA, ou des sociétés foncières de son Groupe, est le PRENEUR du présent bail au moment de la mise en jeu du droit de préférence.

12-5 FACULTE DE SUBSTITUTION

Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR se réserve la possibilité de se substituer toute personne physique ou morale qu'il jugera bon sans aucune formalité préalable et en informera le PRENEUR.

La substitution sera opposable au PRENEUR sans formalité.

12-6 REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CAHIER DES CHARGES

Le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier n'étant pas établi à ce jour, le BAILLEUR est dispensé de fournir au PRENEUR tout projet ou conditions préalables. Le PRENEUR s'engage à accepter tout règlement de copropriété.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prévaloir de la mise en place de ce règlement de¹⁵ copropriété pour demander l'annulation ou la modification des présentes.

Le PRENEUR confirme également son acceptation de se soumettre à l'ensemble des règles définies dans le cahier des charges de la ZAC de la Maladière qu'il déclare bien connaître pour en avoir reçu une copie préalablement à la signature des présentes.

ARTICLE 13 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de LYON.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

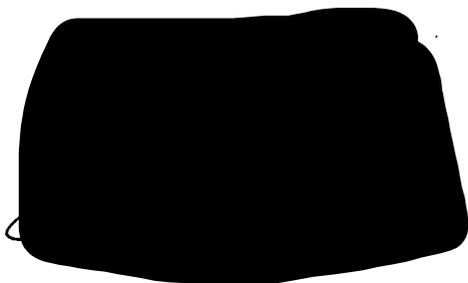
ARTICLE 15 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes dans la limite de 2 000 € H.T seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Fait en trois exemplaires,
A LYON
Le 16 décembre 2002

LE BAILLEUR

LE PRENEUR



CHRISTIAN
François BARBE


BOURGOIN-JALLIEU – Bâtiment KERIA
ACTE DE SUBSTITUTION

[Redacted]

s'est substituée à

[Redacted]

dans le bénéfice du bail commercial sous conditions suspensives régularisé le 16/12/2002 avec la société « KERIA » SA au capital de 8.510.610 euros domiciliée 4, rue des tropiques à Echirolles (38) immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le N° 324 904 267, locataire d'un local à construire de 1.200 m² SHON dont 1.000 m² de vente à BOURGOIN-JALLIEU pour un montant de loyer annuel de 120.000 euros HT (+TVA).

Fait en deux exemplaires, à Lyon, le... 13/7/04

[Redacted signature]

« Bon pour accord »

Bon pour accord

[Redacted signature]

[Redacted signature]

« Bon pour accord »

Bon pour accord

[Redacted signature]

ANNEXES

- 1) Plan cadastral
- 2) Plan masse
- 3) Plans de façades
- 4) Descriptif

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



**AVENANT AU BAIL A USAGE COMMERCIAL
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE SOUSSIGNES :

Ci-après dénommée "Le Bailleur"

DE PREMIERE PART

ET :

2°) La Société dénommée «**KERIA**»

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 8.510.610 Euros, dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère) 4, rue des Tropiques, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 324 904 267 RCS GRENOBLE.

Représentée par Monsieur Frédéric BARBE agissant en qualité de Président du Directoire et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée «**LE PRENEUR**»

DE SECONDE PART



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

1) Aux termes d'un acte sous seing privé contenant bail à usage commercial sous conditions suspensives en date à LYON du 16 Décembre 2002, [REDACTED]

[REDACTED], a donné a bail commercial sous conditions suspensives à la Société KERIA, soussignée de seconde part, un local commercial d'une superficie de 1.200 m² dont 1.000 m² de surface de vente compris dans un bâtiment plus grand de 7.000 m² environ comportant environ 250 places de parking communes à l'ensemble du programme immobilier, le tout édifié sur partie des parcelles de terrain à bâtir cadastrées Section AY numéros 817 d'une contenance globale d'environ 22.200 m².

L'ensemble immobilier est situé sur la commune de BOURGOIN JALLIEU (38300) ZAC de la Maladière.

2) Il est rappelé qu'audit acte, il a été convenu :

- à l'article 5 - LOYER

« En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT VINGT HUIT MILLE EUROS hors taxes (128.000,00 Euros H.T.), T.V.A. en sus.

Le loyer est payable au siège du BAILLEUR par trimestre civil et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Ce paiement s'effectuera directement au profit du Bailleur par virement bancaire automatique sur le compte du BAILLEUR que ce dernier communiquera au PRENEUR lors de l'envoi constatant la réalisation de la dernière condition suspensive.

Il sera dû pour la première fois le jour de la prise de possession des locaux, ou livraison du bâtiment, pour la période du trimestre civil qui sera en cours.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges, telles que taxes locatives, impôt foncier, l'assurance du BAILLEUR pour les locaux présentement loués, et autres charges comme convenu aux présentes, il remboursera également les fournitures et prestations individuelles ou collectives, conformément à la réglementation applicable et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le BAILLEUR.

Pour le paiement de ces charges, le BAILLEUR appellera des provisions trimestrielles, cette provision étant réajustée chaque année en fonction de l'ensemble des dépenses de l'année antérieure, un décompte dressé par le BAILLEUR faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués. »



- à l'article 12-1 LIVRAISON

« Il est précisé que le bâtiment objet des présentes est à construire par le BAILLEUR, ou toute autre société mandatée par lui, et une fois l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue, le permis de construire purgé des droits de recours et de la livraison du bâtiment conforme au descriptif.

La livraison devra intervenir, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après, soit le 31 Décembre 2004 au plus tard et fera rétroagir les effets du contrat de bail audit jour.

La date retenue pour la livraison sera notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR au moins huit jours avant la date de mise à disposition par lettre recommandée avec accusé de réception.

La prise de possession des locaux sera constatée par un procès-verbal attestant la fin des travaux à la charge du BAILLEUR »

- à l'article 12-2 CONDITIONS SUSPENSIVES

« Le présent bail a lieu sous les conditions suspensives stipulées au profit du BAILLEUR seul, de l'obtention par lui ou toute autre société mandatée :

- de l'autorisation définitive d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Equipement Commercial ou de la Commission Nationale d'Equipement Commercial,

- de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers autorisant la construction de l'ensemble immobilier,

- de l'acquisition du terrain,

- de l'absence de contraintes techniques, naturelles ou économiques empêchant l'édification du bâtiment selon le descriptif joint en annexe,

- de la livraison du bâtiment.

La livraison du bâtiment entraînera la réalisation de la dernière condition suspensive et fera agir les effets du contrat audit jour, soit au plus tard le 31 Décembre 2004.

La réalisation de cette dernière condition suspensive sera constatée par l'envoi par courrier recommandé avec accusé de réception par le BAILLEUR au PRENEUR et régularisation d'un procès-verbal constatant la prise de possession des locaux par le PRENEUR. »

- A l'article 12-3 DUREE DE VALIDITE

Si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas levé au plus tard le 31 Décembre 2004, le présent bail sera caduc.

3) Conformément à l'article 12-5 du bail à usage commercial sous conditions suspensives visé ci-avant la société ARCADES s'est substitué dans l'ensemble de ses droits et obligations audit bail, la Société Civile Immobilière DE LA MALADIERE soussignée de première part.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

CONSTATATION DE LA REALISATION DE CONDITIONS SUSPENSIVES

A ce jour, les parties se sont rapprochées pour constater :

- que l'autorisation définitive d'exploitation commerciale a été délivrée par la Commission Départementale d'Equipement Commercial ou de la Commission Nationale d'Equipement Commercial,

- que le permis de construire purgé du recours des tiers a été délivré autorisant la construction de l'ensemble immobilier,

- que le terrain a été acquis,

- qu'il n'existe aucune contraintes technique, naturelle ou économique empêchant l'édification du bâtiment selon le descriptif joint en annexe au bail,

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Il est rappelé que le preneur s'est engagé irrévocablement à produire au Bailleur dans les 30 jours de la signature du bail une garantie bancaire à première demande de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) correspondant à trois mois de loyer, ainsi que les documents nécessaires au dépôt des dossiers d'autorisation administratifs.

Si la garantie bancaire à première demande de 30.000 Euros à échéance du 10 avril 2014 n'est pas remise au bailleur avec la signature des présentes, ce dernier, comme cela est dit à l'article 8 du bail commercial sous conditions suspensives, serait en droit de réclamer le paiement du dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer, soit 30.000 Euros.



MODIFICATION DU LOYER

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de ramener exceptionnellement le loyer à QUATRE VINGT SEIZE MILLE euros HORS TAXES (96.000 euros HT) les trois premières années de location à compter de la prise d'effet du bail, ci-après fixée.

PROLONGATION DU DELAI DE LIVRAISON

Par le présent avenant à bail commercial, les parties décident expressément et d'un commun accord de proroger la date de livraison fixée initialement au 31 décembre 2004 au plus tard afin de la repousser au 30 Juin 2005 au plus tard, le preneur s'engageant irrévocablement à prendre livraison du bâtiment entre le 15 Décembre 2004 et le 30 Juin 2005 au plus tard.

PROROGATION DE LA DUREE DE VALIDITE

Compte tenu de ce qui est convenu ci-avant, les parties décident expressément et d'un commun accord de proroger la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives préalables fixée initialement au 31 décembre 2004 au plus tard afin de la repousser au 30 Juin 2005 au plus tard.

PRISE D'EFFET DU BAIL

Par les présentes, les parties conviennent que la date fixée pour la livraison du bâtiment commercial est définitivement arrêtée au **11 JANVIER 2005**.

Ceci a pour conséquence que la prise d'effet du bail commercial est fixée au 11 janvier 2005, son terme étant au 10 janvier 2014.

DECLARATIONS

Toutes les autres clauses du bail demeurent inchangées et continuent de s'appliquer.

Les parties déclarent bien connaître les autres clauses dudit bail et se dispensent de les rapporter ici.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

FRAIS

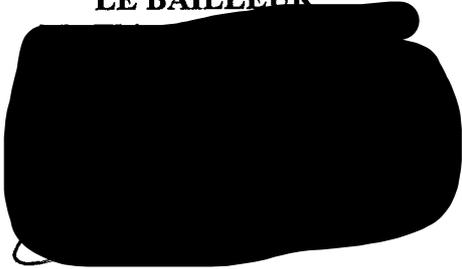
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'oblige à les acquitter dans les délais légaux.

FAIT A

En trois exemplaires

Le 27 Juin 2005

LE BAILLEUR



LE PRENEUR
M. Frédéric BARBE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Barbe', is written over the typed name 'M. Frédéric BARBE'.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT