BAIL COMMERCIAL EN RENOUVELLEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

[redacted]

Ci-après désignée « Le Bailleur »

ET

La Société KERIA,
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 283 640 €, ayant son siège social à ECHIROLLES (38436) Parc Sud Galaxie, 4 Rue des Tropiques, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 324 904 267,
Représentée par Mr Fabrice ROUSSET, Directeur Développement, dûment habilité à l'effet des présentes, suivant procuration en date du 11 juillet 2013, annexée aux présentes,

Ci-après désignée « Le Preneur »

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

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Par acte sous seing privé en date à CLAYE SOUILLY du 4 OCTOBRE 2007, la s[redacted] donné à bail commercial à la Société KERIA, des locaux à usage commercial, sis à CLAYE SOUILLY (Seine et Marne) constituant le Lot N°2 du lotissement Le Guignant, et consistant en un terrain dont partie aménagée en parking, et en un bâtiment à usage de magasin de vente, réserves et bureaux, d'une superficie développée d'environ 800 m², pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1er AVRIL 2004, devant s'achever le 31 MARS 2013.

Ledit Bail a été conclu moyennant un loyer initial HT de 83.896,32 € (QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES), payable trimestriellement et d'avance.

Le loyer fait l'objet d'une révision triennale, à sa date anniversaire, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base est l'indice du 3ème trimestre 2003 (*Valeur 1203*).

Une première révision est intervenue au 1er AVRIL 2007, portant le loyer à la somme de 96.308 € HT/HC.

Par avenant en date du 7 OCTOBRE 2010, les parties ont convenu de maintenir inchangé à compter du 1ER AVRIL 2010 le loyer à QUATRE VINGT SEIZE MILLE TROIS CENT HUIT EUROS (96.308,00 € HT/HC) hors taxes et hors charges et ont précisé que le dépôt de garantie demeurait fixé à la somme de 24.077,00 €.

En date du 4 DECEMBRE 2012, le Bailleur a signifié au Preneur un congé avec offre de renouvellement, à compter du 1er juillet 2013 moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges de 122.000,00 €, sauf à parfaire après parution de l'Indice du Coût de la Construction du 4ème Trimestre 2012.

Par courriers en date des 21 JANVIER 2013 et 11 JUIN 2013, le Preneur a déclaré accepter le principe du renouvellement du bail à son échéance, mais refuser le montant du loyer proposé par le Bailleur.

Les Parties ont engagé des discussions concernant le renouvellement du Bail et le montant du loyer, le Preneur ayant fait part au Bailleur de ses difficultés, dans un contexte économique compliqué et de l'importance pour lui d'obtenir une modération du montant de la hausse prévue de son loyer.

Les parties sont convenues du présent renouvellement de bail dans les termes ci-après :

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

LES PARTIES SONT ENSUITE CONVENUES DE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Les parties conviennent de renouveler le Bail Commercial du 4 OCTOBRE 2007, pour une nouvelle durée de neuf années à compter du 1er JUILLET 2013, pour se terminer le 30 JUIN 2022.

ARTICLE 2 : LOYER

A compter du 1er JUILLET 2013, le loyer annuel, hors taxes et hors charges est fixé à la somme de **CENT SIX MILLE EUROS (106.000,00 €)**, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire, à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le Bailleur, trimestriellement et d'avance.

D'un commun accord entre les parties, le dernier loyer en vigueur, **soit QUATRE VINGT SEIZE MILLE TROIS CENT HUIT EUROS HORS TAXES (96.308,00 €)**, a été maintenu inchangé jusqu'au 1ER JUILLET 2013, date d'effet du nouveau bail ; les parties déclarent renoncer mutuellement à toutes demandes locatives antérieures à cette date.

Le Bailleur remettra au Preneur les avoirs correspondants aux factures de loyers émises au titre de la période du 1er octobre au 31 décembre 2013, ainsi que de nouvelles factures de loyer conformes aux conditions du présent Avenant. L'excédent trop versé sera déduit du prochain appel de loyer.

ARTICLE 3 : <u>REVISION DU LOYER</u>

Les parties conviennent que le loyer continuera à être indexé sur l'indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est d'un commun accord constaté que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et l'activité du Bailleur.

L'indice de base retenu sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail en renouvellement, soit l'indice du 4ème trimestre 2012 / 1639.

Le loyer fixé à l'article 2 fera l'objet d'une révision triennale en plus ou en moins, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, et pour la première fois le 1er JUILLET 2016, selon la formule suivante :

$$Ln = Lo \times \frac{A}{Ao}$$

Dans laquelle Ln est le nouveau loyer, Lo est le loyer d'origine, Ao est l'indice de base, A est l'indice de révision.

Il est précisé que l'indice de révision sera le dernier indice publié à la date de révision.

Si pour une raison quelconque l'indice pris en considération cessait d'être publié, ou devenait inapplicable et s'il n'était pas officiellement remplacé par un nouvel indice, ce dernier sera choisi d'un commun accord entre les parties.

confidential BOUKSIL Quentin eud@serrano.com 27 juin 2025, 08:00 EDT

A défaut d'accord amiable, ce nouvel indice sera déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre. Faute pour l'une ou l'autre d'entre elles d'y procéder dans le mois qui suivra la sommation d'avoir à le faire, cette désignation sera effectuée par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en référé.

Faute par les deux arbitres de parvenir à un accord dans le mois qui suivra la désignation du dernier d'entre eux, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, avec mission de déterminer le nouvel indice.

Ce troisième arbitre statuera en droit et sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que ladite clause d'indexation est une condition essentielle et déterminante du Bail, à défaut de laquelle celui-ci n'aurait pas conclu.

ARTICLE 4 : <u>DEPOT DE GARANTIE</u>

Le Bailleur détient, à ce jour, un dépôt de garantie d'un montant **24.077,00 € (VINGT QUATRE MILLE SOIXANTE DIX SEPT EUROS)**

Le dépôt de garantie est porté à **VINGT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (26.500,00 €)**, pour toujours correspondre à trois mois de loyer, soit un complément de dépôt de garantie de **DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT TROIS EUROS (2.423 €)** qui sera payé par le Preneur à premier appel du Bailleur.

ND

ARTICLE 5 : ENVIRONNEMENT

a) Prévention des risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les locaux, établi conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'Environnement. Ce document est annexé au présent Avenant.

Le Bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.125-8 du Code des Assurances), depuis qu'il en est propriétaire.

b) Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur n'est pas en mesure, au jour de la signature du bail en renouvellement, de fournir au Preneur le Diagnostic de Performance Énergétique prévu à l'Article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et au Décret d'application n° 2013-695 du 30 JUILLET 2013. Le Bailleur rappelle au Preneur que le Diagnostic de Performance Énergétique n'a qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur, au plus tard le 1ER **JANVIER 2015**, ledit diagnostic.

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

c) Amiante

Les dispositions des articles R 1334-25 et R-1334-28 du Code de la santé publique stipulent que le Bailleur doit constituer le « Dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 du même code, et remettre au Preneur la fiche récapitulative.

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, la fiche récapitulative du DTA établie en date du 24 janvier 2004, qui est annexé au présent Avenant.

Il ne révèle pas la présence d'amiante dans le local, objet du présent bail.

ARTICLE 6 : FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des parties conservera à sa charge ses frais et honoraires de conseil.

ARTICLE 7 – <u>AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS</u>

Toutes les clauses, charges et conditions du bail initial du 4 OCTOBRE 2007 non expressément modifiées aux termes des présentes demeurent en vigueur et inchangées.

Fait à ECHIROLLES
Le 23/10/13
En deux exemplaires,

LE BAILLEUR

[redacted]

LE PRENEUR

La Sté KERIA
Représentée par M. Fabrice ROUSSET
Signature

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

POUVOIR

Je soussignée, Madame Aurélie HOURS, agissant au nom et pour le compte de **La Société KERIA, SA à Directoire et Conseil de Surveillance** au capital de 10 283 640 €, ayant son siège social à ECHIROLLES (38436) Parc Sud Galaxie, 4 Rue des Tropiques, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 324 904 267, en qualité de Présidente du Directoire,

Donne pouvoir à Monsieur Fabrice ROUSSET, Directeur Développement,

A l'effet de :

- signer un Avenant de renouvellement au bail commercial du 4 octobre 2007, portant sur un local commercial d'un superficie développée d'environ 800 m², sis CD 212 au Lieu-Dit « Le Trou Guignant », à CLAYE SOUILLY (Seine et marne), [redacted] ledit renouvellement devant prendre effet le 1er juillet 2013 et le nouveau loyer annuel devant s'élever à la somme de 106.000 € Ht et hors charges.

- Aux effets ci-dessus, signer tous actes, réitirer les actes définitifs, et généralement faire le nécessaire pour assurer la représentation de la Société auprès de toutes Autorités Administratives ou Personnes.

copie BOUKSIL
etude-serrano
27 juin 2025, 08:0

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Echirolles,

le 11 juillet 2013

Aurélie HOURS
Présidente du Directoire

RD

Ministère de l'écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 06/DAIDD/ENV N°036 du 3 février 2006 mis à jour le 06 mars 2007

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Lieudit « LE TROU GUIGNANT » - 77410 CLAYE SOUILLY

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**	oui x	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**	oui	non x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**	oui	non x

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation	Crue torrentielle	Remontée de nappe
Avalanche	Mouvement de terrain	Sécheresse x
Séisme	Cyclone	Volcan
Feux de forêt	autre	

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**	oui	non x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** *	oui	non x

* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

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

pièces jointes

6. Localisation
extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom [redacted]
rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom La Société KERIA
rayer la mention inutile

9. Date à le 18/09/2013

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)

MD

Confidential
BOURGEIL Quentin
étude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- **Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :**
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5 .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvemment, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

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

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Arche Nord 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22
http://www.developpement-durable.gouv.fr

17 D

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de Seine-et-Marne

COMMUNE DE CLAYE-SOUILLY

Informations sur les risques naturels et technologiques

en application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

06/DAIDD/ENV n° 036 du 3 février 2006 mis à jour le 06 mars 2007

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui [X] non [ ]

Prescrit (en cours d'élaboration)	date	11 juillet 2001	aléa	Sécheresse
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	

Les documents de référence sont :

La carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles, ou aléa sécheresse, (version d'octobre 2006) au 1/135000ème	Consultable sur Internet [X]
	Consultable sur Internet [ ]
	Consultable sur Internet [ ]
	Consultable sur Internet [ ]
	Consultable sur Internet [ ]

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

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui [ ] non [X]

[ ] date [ ] aléa [ ]

Les documents de référence sont : [ ] Consultable sur Internet [ ]

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique , modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia [ ] zone Ib [ ] zone II [ ] zone III [ ] non [X]

5. Description succincte de l'intensite du risque

Aléa :		intensité :		faible à moyenne [ ]		forte [ ]		très forte [ ]
Aléa :		intensité :	faible [ ]	modérée [ ]		élevée [ ]		très élevée [ ]
Aléa :	Sécheresse	intensité :		faible [X]		moyenne [X]		forte [X]
Aléa :		intensité :						

Commentaire littéral succinct

pièces jointes

6. Cartographie

document permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Extrait de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles, ou aléa sécheresse (1 format A4)

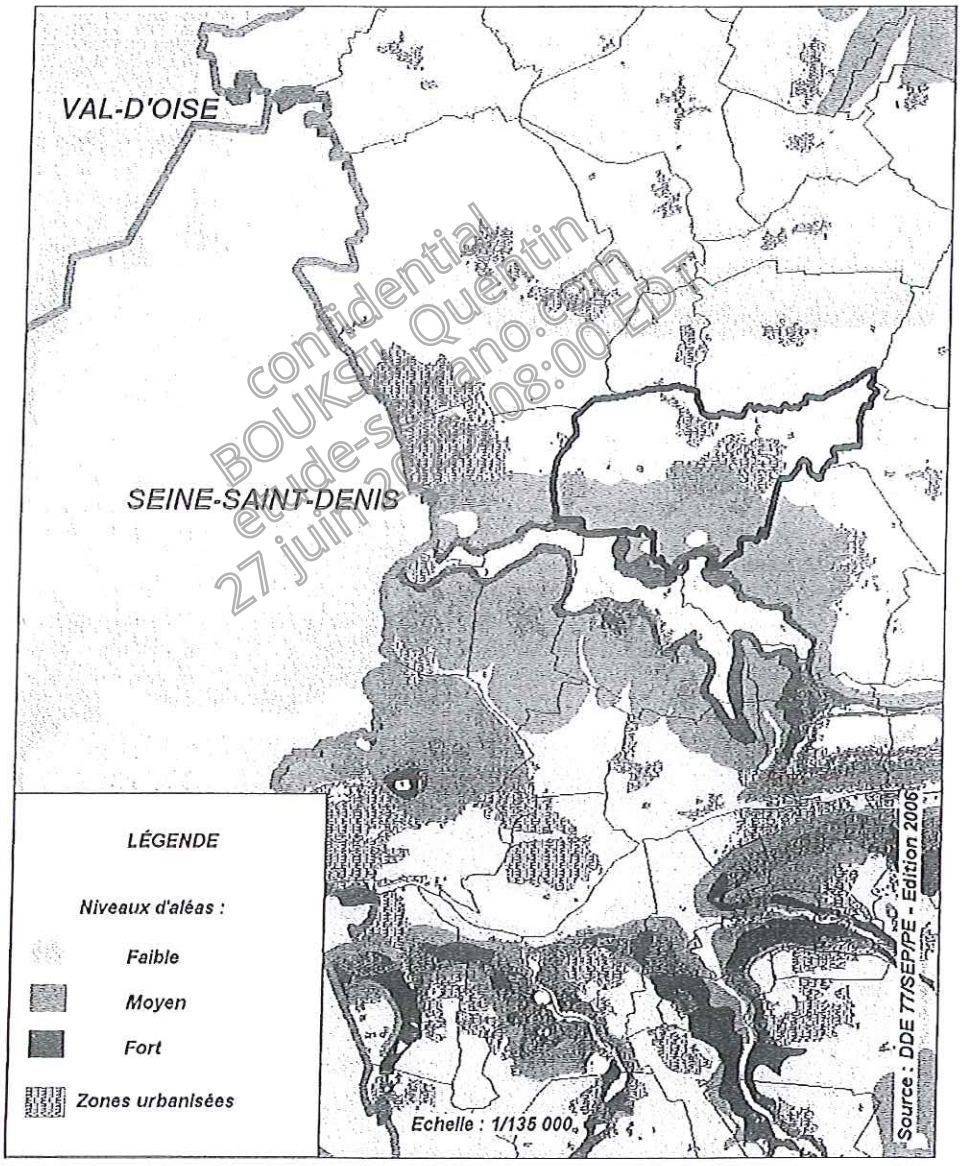
nd

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Annexe à l'arrêt
06/DAIDD/ENV
du 03 février 20
mis à jour le ..06

Commune de Claye-Souilly

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (risque "sécheresse")



confidential
BOUKSTI Quentin
etude-sultano.com
27 juin 2022 08:00 EDT

17D

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de l'équipement
de Seine-et-Marne

Service aménagement, environnement
et déplacements
Groupe environnement

**Arrêté préfectoral 07/DAIDD/ENV n° 022
mettant à jour la liste des risques à prendre en compte
sur le territoire de la commune de Claye-Souilly et les
documents à consulter pour l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs**

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

Le préfet de Seine-et-Marne
Officier de la légion d'honneur

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU l'arrêté préfectoral 2001 DAI 1 URB n° 084 du 11 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur le territoire de la commune de Claye-Souilly ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, mis à jour par les arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n° 189 du 11 juillet 2006, 06/DAIDD/ENV n° 195 du 28 août 2006 et 07/DAIDD/ENV n° 011 du 06 mars 2007 ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 036 du 03 février 2006 fixant la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Claye-Souilly et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

CONSIDÉRANT que compte tenu des études en cours pour l'élaboration du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur le territoire de la commune de Claye-Souilly, le vendeur ou le bailleur pourra se référer à la carte départementale d'aléa provisoire, pour l'établissement de l'état des risques ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1er

La commune de Claye-Souilly est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
Le dossier communal d'information annexé à l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 036 du 03 février 2006 est remplacé par le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

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

Article 2

Le dossier communal d'information visé à l'article 1 et annexé au présent arrêté ainsi que les documents de référence mentionnés dans la fiche synthétique sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Claye-Souilly, de la préfecture de Seine-et-Marne et de la sous-préfecture de Torcy.

Article 3

Le dossier communal d'information et les documents de référence visés à l'article 2 sont mis à jour en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Claye-Souilly et au président de la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie de Claye-Souilly.
Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.
Il est également accessible sur le site Internet de la direction départementale de l'équipement : http://www.seine-et-marne.equipement.gouv.fr

ND

Article 5

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le maire de la commune de Claye-Souilly sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une copie sera adressée à :

- M. le sous-préfet de Torcy
- M. le directeur départemental de l'équipement de Seine-et-Marne

Melun, le 06 mars 2007

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture,
Signé : Francis VUIBERT

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

RD

prim.net
bouquet prévention risques majeurs

>> Ma commune face aux risques

Aa Aa

RUBRIQUES

- Rechercher une commune à risques
- Consultation de la base de données Gaspar
- Modèles IAL
- FAQ IAL
- Guide IAL
- Relancer une recherche

Résultat de la recherche

Claye-Souilly
INSEE : 77118 - Population : 11100
Département : SEINE-ET-MARNE - Région : Ile-de-France

AFFICHER TOUT

Risques

Séisme Zone de sismicité: 1
Inondation
Mouvement de terrain

Information acquéreur / locataire

- **Accès aux informations acquéreur locataire disponibles pour ma commune**

- **Télécharger le guide pratique pour compléter l'état de risque.**

- Modèle d'état des risques au **format PDF** (64,4 Ko), au **format PDF inscriptible** (221 Ko) ou au **format RTF** (1,53 Mo)
- **Déclaration pré-renseignée des sinistres indemnisés** (article L 125-2 & L 128-2 du code des assurances)

Les liens vers les préfectures peuvent être "cassés" suite à une mise à jour de la part de la préfecture concernée. Dans ce cas là, il vous suffit de retrouver la page dédiée via le site de la préfecture, ou via un moteur de recherche de type "google" en tapant les mots "information acquéreur locataire" suivis du nom du département

Information préventive

Générer l'affiche communale intégrant les consignes de sécurité

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Mouvement de terrain - Tassements différentiels	-	11/07/2001	-	-

Les éléments relatifs aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réputés fiables car directement issus du secrétariat de la commission nationale. Par contre, les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	16/08/1983	17/08/1983	05/10/1983	08/10/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/10/1993	27/05/1994	10/06/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1993	30/11/1996	08/07/1997	19/07/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/12/1996	31/12/1997	21/07/1999	24/08/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	15/05/2008	22/05/2008

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

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols				
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	15/05/2008	22/05/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2009	30/11/2009	13/12/2010	13/01/2011

Mise à jour : 17/04/2013

CONTACTEZ-NOUS HAUT

RISQUES MAJEURS | MA COMMUNE | CATALOGUE | JURISPRUDENCE | PHOTOTHÈQUE | ALEAS.TV | ONRN | CARTORISQUE | MÉMOR

Un partenariat

CONCEPTION & RÉALISATION - DEBUSSAC MULTIMÉDIA

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

Ministère du Développement Durable

Préfecture de : SEINE-ET-MARNE

Déclaration
de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Lieudit "Le Trou Guignant"
77410 CLAYE SOUILLY

Commune

CLAYE-SOUILLY

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

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

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

Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/1983	○ Oui	○ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/05/1983	○ Oui	○ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/10/1983	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 04/12/1991	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 27/05/1994	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 08/07/1997	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 21/07/1999	○ Oui	○ Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 29/12/1999	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 25/08/2004	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 15/05/2008	○ Oui	○ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 13/12/2010	○ Oui	○ Non

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

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

n 2

73

CABINET D'EXPERTISES IMMOBILIERES

Pierre Fassy
39 Rue Royale
77300 Fontainebleau
06.89.98.25.94.
Email : p.fassy@wanadoo.fr

Fontainebleau, Le 24 Janvier 2004

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Propriétaire : [redacted]

Adresse du bien diagnostiqué : 11 rue Alexandre Chatrian
CD 212
77410 Claye Souilly

Confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 08:30 EDT

Je soussigné Pierre Fassy diagnostiqueur agréé sis 39 rue Royale à Fontainebleau certifie par la présente que le bien sis 11 rue Alexandre Chatrian, CD 212 à Claye Souilly appartenant à la société Natiocrédimurs a fait l'objet d'un diagnostic amiante dans le cadre des décrets 96-97,96-855,96-98,2001-840,2002-839 et de l'arrêté du 22 Août 2002 et ce pour l'ensemble de ses pièces et de ses annexes.

Après prélèvements et analyses des matériaux suspects, la conclusion du contrôle est la suivante :

IL N'A PAS ETE REPERE DE MATERIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE

Le détail de l'intervention ainsi que la grille d'évaluation font partie intégrante du rapport ci-joint.

intégrante du rapport ci-joint.

Certification n° DI-1783
Assurance RCP AXA
SIREN n° 417 652 484

CABINET D'EXPERTISES IMMOBILIERES

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Définition et limites de la mission

L'intervention comprend à l'exclusion de tout autre prestation l'établissement d'un repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante dans des zones accessibles sans travaux destructifs, des prélèvements éventuels aux fins d'analyses pour déterminer la présence ou non d'amiante, l'évaluation de l'état de conservation de ces matériaux ou produits lorsqu'ils contiennent de l'amiante.

Dans le cadre de cette intervention, le technicien agréé examine uniquement les locaux et les volumes normalement accessibles et ne rend de conclusions que pour les locaux ou volumes examinés.

Locaux examinés

Les locaux examinés sont ceux figurant sur la grille d'évaluation jointe au présent rapport.

Repérage des matériaux, prélèvements

Les prélèvements éventuellement effectués sont repérés sur la grille d'évaluation.

Conclusion

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

IL N'A PAS ETE REPERE DE MATERIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE

Certification n° DI-1783
Assurance RCP AXA
SIREN n° 417 652 484

ΓD

CABINET D'EXPERTISES IMMOBILIERES

GRILLE D'EVALUATION

Propriétaire [redacted]

Adresse du bien diagnostiqué : 11 rue Alexandre Chatrian
CD 212
77410 Claye Souilly

1/ Boutique Home Center

PIECES	SHOW ROOM	BUREAUX	PIECE	WC
FLOCAGE	NON	NON	NON	NON
CALORIFUGEAGE	NON	NON	NON	NON
MURS	MIROIR	PE	PE	PE
SOL	PA	PA	C	C
PLAFOND	PO/PL (BA 13)	PO	PO	PO
PORTE COUPE FEU	NON	NON	NON	NON
CONDUITS	NON	NON	NON	NON
PRELEVEMENTS	NON	NON	NON	NON

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

Structure et couverture du bâtiment en tôle.

MO : moquette
PA : parquet
DP : dalle plastique
PE : peinture
B : béton
R.BI : revêtement bitumineux
LPLA : lambris plastique
PO : polystyrène
LB : lambris bois
C : carrelage
PP : papier peint
PI : pierre
TI : tissu
BRI : briques
MA : marbre
PL : plâtre
TO : tomettes
PAR : parpaing

Certification n° DI-1783
Assurance RCP AXA
SIREN n° 417 652 484

nd

CABINET D'EXPERTISES IMMOBILIERES

GRILLE D'EVALUATION

Propriétaire : [redacted]

Adresse du bien diagnostiqué : 11 rue Alexandre Chatrian
CD 212
77410 Claye Souilly

1/ Boutique Kéria Luminaires

PIECES	SHOW ROOM	REMISE	PIECE	WC
FLOCAGE	NON	NON	NON	NON
CALORIFUGEAGE	NON	NON	NON	NON
MURS	TOLE/VITRE	PAR	PE/C	PE
SOL	C	B	C	C
PLAFOND	TOLE	TOLE	TOLE	PO
PORTE COUPE FEU	NON	NON	NON	NON
CONDUITS	NON	NON	NON	NON
PRELEVEMENTS	NON	NON	NON	NON

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

Structure et couverture du bâtiment en tôle, isolation en laine de verre.

MO : moquette
PA : parquet
DP : dalle plastique
PE : peinture
B : béton
R.BI : revêtement bitumineux
LPLA : lambris plastique
PO : polystyrène
LB : lambris bois
C : carrelage
PP : papier peint
PI : pierre
TI : tissu
BRI : briques
MA : marbre
PL : plâtre
TO : tomettes
PAR : parpaing

Fait à Fontainebleau, le 24 janvier 2004

Pierre Fassy

Certification n° DI-1783
Assurance RCP AXA
SIREN n° 417 652 484

ND

OGEBA AMIANTE
OGEBA PILOTAGE COORDINATION

EBA-04

ORGANISME DE FORMATION : N° 11 77 03915 77
CERTIFICATION N : DI-1783
AFAQ-ASCERT INTERNATIONAL AAI/A/10251

ATTESTATION DE COMPÉTENCE

« REPÉRAGE DE L'AMIANTE DANS LES BATIMENTS »

Certificat décerné à **Monsieur Pierre FASSY**

Pour avoir suivi avec assiduité le stage à EPINAY SUR ORGE (91) durant la période du 22 & 23 janvier 2003

et pour avoir passé brillamment l'examen de capacité

Formateur : Pierre LAFARGUE

Responsable de Formation : Jean-Philippe CARPENTIER

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

Epinay Sur Orge le : 3 février 2003

Pierre LAFARGUE

Jean-Philippe CARPENTIER

OGEBA PILOTAGE COORDINATION
Direction Technique
1D, Rue de Charaintru
91360 EPINAY S/ ORGE
Tél. 01 69 10 .. 20
Fax 01 69 10 .. 71

AFAQ ASCERT