

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Ci-après dénommée
Le BAILLEUR

ET

La Société KERIA, Société à Conseil de surveillance et Directoire au Capital de 10.283.640 € dont le siège est à ECHIROLLES CEDEX 38436 – 4 Rue des Tropiques – Parc Sud Galaxie immatriculée au RCS de Grenoble, sous le n° 324 904 267,

Représentée par Madame Aurélie HOURS, en qualité de Présidente du Directoire,

Ci-après dénommée
Le Preneur

Par acte authentique en date du 25 octobre 2011, reçu par Maître _____, Notaire associé de la SCP _____ (75008). la société _____ et _____ immatriculée au RCS de Paris, sous le _____ a vendu un local commercial, en état futur d'achèvement, au Bailleur, ci-dessus désigné.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail ce même local, au Preneur, conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et les lois et règlements subséquents, ainsi que, le cas échéant, les stipulations du Règlement de Copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur, lesquelles, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales sous les mêmes sanctions.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le BAILLEUR de l'applicabilité dudit statut au PRENEUR, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Un local à usage commercial d'une superficie de 751 m² SHON environ (lot N°2), dont 683 m² de surface de vente et les 150/1000èmes des parties communes générales, suivant plan figurant en annexe,

Dépendant d'un ensemble immobilier situé Parc commercial du « Saut Le Cerf », 27, Rue de la Bazaine à Epinal (88), figurant au cadastre sous les N° suivants

Sur la commune d'EPINAL :

- section BR numéro 325, lieudit « Au Rose Poirier », d'une contenance de 2.766 m²,
- section BR numéro 326, lieudit « 24 Rue de la Bazaine », d'une contenance de 12.095 m²,
- section BR numéro 216, lieudit « La Voivre Sud Est », d'une contenance de 1.500 m²,

Sur la commune de JEUXEY :

- section A numéro 372, lieudit « Les Haies devant la Voivre » d'une contenance de 576 m²
- section A numéro 974, lieudit « Les Haies devant la Voivre » d'une contenance de 131 m²

tels que lesdits biens existent dans leur état actuel.

Toute erreur dans la désignation desdits locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux loués.

Le PRENEUR déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions matérielles nécessaires à l'usage auquel il les destine. Il dispense le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'exercice par le PRENEUR de son activité de :

Distribution de Biens d'équipement de la maison

A défaut de toute autre activité, commerce ou profession, dont l'exercice, même à titre provisoire annexe, est formellement interdit.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable express du BAILLEUR.

La destination contractuelle des locaux n'implique de la part du BAILLEUR :

- aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence,
- aucune garantie quant à l'obtention par le PRENEUR de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le PRENEUR, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait définitif pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) entraînera, si bon semble au BAILLEUR, la résiliation du bail.

Le PRENEUR devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail, le BAILLEUR n'entendant assurer aucune garantie de conformité dans ce domaine.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} avril 2012 pour se terminer le 31 mars 2021.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.
Il devra signifier son congé au BAILLEUR avant six mois à l'avance par acte extra judiciaire.

Le BAILLEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra judiciaire et au moins six mois à l'avance afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 : LOYER

a) Montant :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 € HT) exigible à compter du 1^{er} juin 2012, le Bailleur accordant au preneur une franchise de loyer de deux mois, à compter de la prise d'effet du Bail.

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer est payable au domicile du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui, par trimestre civil et d'avance entre le 25 du mois précédent l'échéance et le 5 du mois de l'échéance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Il est précisé que :

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus et en même temps que le loyer et ses accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légal en vigueur au jour de chaque règlement.

Le PRENEUR paiera les frais d'entretien, de service et de toutes charges de l'immeuble y compris le chauffage, majoré s'il y a lieu de la TVA, au prorata de la surface occupée.

Tout loyer ou autres sommes échus impayés pourront donner lieu à facturation d'un intérêt payable en même temps que le principal, au taux d'intérêt légal en vigueur.

L'absence de règlement de ces intérêts pourra être assimilée à un défaut de paiement du loyer, charges et accessoires.

La présente clause ne constitue d'aucune façon même implicite une autorisation pour le preneur de différer le paiement des loyers.

b) Indexation :

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

A compter de la date de prise d'effet du bail, le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail.

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Loyer indexé = Loyer de base de référence x (indice de comparaison/ indice de référence)

La première indexation s'effectuera en prenant :

pour loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au moment de l'indexation,

- pour indice de référence, le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail soit celui du 3^{ème} trimestre 2011 fixé à 105,31
- pour indice de comparaison, l'indice des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- pour le loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer de base,
- pour indice de comparaison, l'indice des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement indexé le loyer de base n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer de base viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus, dès la parution de l'indice de comparaison en question.

Enfin, au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,

et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle il n'aurait pas consenti le présent bail.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révision triennale légale faites éventuellement par l'une des parties en application des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce, et aux décrets pris pour leur application.

c) Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR qui en donne bonne et valable quittance la somme de DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (18.750,00 € HT) représentant trois mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts ne sera restitué au preneur que dans les 3 mois du départ des lieux et après exécution par lui de toutes obligations lui incombant en vertu du présent et des prescriptions légales.

Ce dépôt est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être payés aux dates fixées jusqu'au départ effectif du preneur y compris pour le dernier loyer en cours.

En cas de révision ou de variation du montant du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes de l'article 2071 et suivants du Code Civil.

d) Impôts et taxes personnelles au preneur

Le PRENEUR s'acquittera de toutes ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur règlement intégral, notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

e) Impôts fonciers et autres taxes :

Indépendamment du loyer, le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie ou autres, dont les locataires sont ordinairement tenus de justifier de ces paiements, en cours de bail, notamment, à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

De même, toutes les taxes foncières appelées par l'administration au BAILLEUR seront répercutées sur le PRENEUR au prorata de la surface indiquée dans le présent bail.

Les impôts et taxes qui, aux termes du paragraphe ci-dessus sont à la charge du PRENEUR, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer passible de la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible au plus tard quinze jours avant la date à laquelle ces impôts devront être acquittés par le BAILLEUR.

Une absence de règlement à cette date pourra être considéré comme un non paiement de loyers et charges.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DU BAIL

a) Etat des lieux :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, et s'engage à effectuer les réparations locatives et d'entretien, qui deviendraient nécessaires en cours de bail.
Aucun état des lieux d'entrée n'est établi, le Preneur déclarant avoir reçu les locaux en parfait état.

b) Travaux d'aménagement :

Le PRENEUR effectuera à ses frais tous travaux d'aménagement devant lui permettre l'utilisation de l'immeuble loué.

Ces travaux, exécutés aux risques et à la charge du preneur, conformément aux normes de sécurité requises par les administrations compétentes, devront être préalablement approuvés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR contre toute responsabilité de tout préjudice corporel, matériel ou immatériel, causé directement ou indirectement par ces travaux.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception du BAILLEUR, devront être réalisés dans le délai d'un mois.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ni aucune surélévation.

Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Maître d'œuvre du BAILLEUR, dont les coûts, frais et honoraires seront mis à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les aménagements, améliorations ou transformations seraient imposés par une quelconque modification de la réglementation en vigueur, relative à l'activité ou à l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier devra faire son affaire personnelle de tous travaux de transformation ou d'aménagement qui en découleraient.

Ces travaux auront également lieu sous la surveillance du maître d'œuvre du bailleur dont les frais et honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des travaux d'amélioration ou de transformation seraient faits par le preneur sans l'autorisation du BAILLEUR, ce dernier aura la possibilité de demander au preneur à tout moment la remise des lieux en l'état primitif, dans un délai d'exécution de un mois sous peine d'astreinte contractuellement fixée à un mois de loyer pour tout mois commencé de retard.

Même autorisés, les travaux d'aménagements, d'amélioration ou de transformation, faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail et/ou au départ du PRENEUR.

Le BAILLEUR pourra exiger la remise en état des lieux en l'état primitif, pour tous travaux exécutés sans son agrément préalable.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion de l'aménagement, d'une amélioration ou d'un embellissement des locaux donnés à bail et ce même pour les travaux de second œuvre (faux plafonds, éclairages, chauffage ou climatisation, ...).

c) Entretien et réparation :

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état d'entretien et de réparation.

Il assumera donc tous les travaux nécessaires y compris les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil sans que cette liste ne soit exhaustive, ainsi que les travaux prescrits par l'autorité administrative, ou encore les travaux de ravalement.

Il assumera aussi tous les travaux nécessaires y compris les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil sur les équipements indiqués dans la désignation, ainsi que leur entretien, leurs réparations, leurs travaux ou encore leur remise en état.

Il devra rendre les lieux en bon état desdites réparations locatives à l'expiration du bail ou lors de son départ.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelque soit la gêne qui pourrait en résulter, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le bailleur serait amené à faire tant dans l'immeuble que dans les lieux loués, sur le clos, le couvert et les VRD, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soit l'importance, la durée des travaux excéderait-elle 40 jours, sauf si ces travaux entraînent une cessation totale de son activité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux tant sur le plan sanitaire qu'en terme d'éléments de sécurité, avec l'usage qu'il veut en faire, la responsabilité du BAILLEUR ne pouvant être engagée.

C, FE3

d) Sous-location, cession :

Toute sous-location, même partielle ou temporaire, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc ...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur, sauf agrément préalable écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à tout acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité en restant garant à titre solidaire de tout cessionnaire successif à venir, du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du présent bail.

Toute autre cession du droit au bail devra avoir reçu l'agrément préalable et express du BAILLEUR.

Dans tous les cas, un exemplaire original de la cession ou sous location devra être remis gratuitement et sans délai au BAILLEUR.

e) Droit de préemption du Bailleur en cas de cession

En cas de cession du bail par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption. Le PRENEUR devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

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

En cas de mise en oeuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine, et dans ce seul cas, le PRENEUR ne sera pas garant solidaire du cessionnaire.

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

La mise en oeuvre du droit de préemption prévue au présent article prendra la forme d'un acte de résiliation du bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le BAILLEUR d'une indemnité de résiliation égale au prix envisagé pour la cession du bail (dans les cas où elle est permise indépendamment de la vente du fonds) ou pour la cession du fonds, éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

f) Occupation et jouissance des parties privatives :

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille et suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire par ses préposés, fournisseurs, ou clients qui puisse porter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et quant aux affichages, publicité ou enseignes pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans délai et par écrit de toute atteinte qui sera portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées et qui rendraient nécessaires des travaux de réparation.

g) Occupation et jouissance des parties communes :

Le PRENEUR s'engage :

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins un danger ou une nuisance ;
- à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements administratifs ;
- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autres, sans l'approbation préalable du BAILLEUR, étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur et assumer l'entretien de ces enseignes.
- à respecter les clauses et stipulations du présent bail, ainsi que les recommandations du BAILLEUR, et à les faire respecter par son personnel, et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.);
- le BAILLEUR pourra s'il est nécessaire interdire l'accès à tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au PRENEUR une utilisation normale des locaux.
- le BAILLEUR se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes concernant leur utilisation.

Parkings et aires de circulations

- Le PRENEUR ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation.
- Le PRENEUR utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc...).
- le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.
- concernant la présente clause, le PRENEUR déclare renoncer et oblige son assureur à renoncer à tous recours contre le BAILLEUR.

h) protection contre l'incendie :

Le PRENEUR s'oblige notamment à :

- installer un nombre suffisant d'extincteur dans les locaux,
- maintenir en bon état de fonctionnement ces appareils et les faire contrôler annuellement,
- afficher les consignes et plans d'évacuation indiquant la conduite à tenir en cas d'incendie,
- ne pas obstruer les accès et ouvertures des portes de sortie.

D'une manière générale, le PRENEUR devra se soumettre à tous règlements d'hygiène et de sécurité susceptible de prévoir la désignation d'un responsable de sécurité par entreprise, de même qu'à toutes prescriptions émises par la société chargée de l'administration de l'immeuble.

Il devra se conformer à toute nouvelle disposition légale ou réglementaire en matière d'hygiène et de sécurité.

i) Vices cachés :

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

ARTICLE 6 : ASSURANCES

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés.

a) Risques couverts :

Par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR s'engage à s'assurer pour garantir l'immeuble en valeur de reconstruction, contre l'incendie, la foudre, les tempêtes et autres catastrophes naturelles, les attentats, la responsabilité civile du propriétaire, la perte de loyer, les honoraires d'experts.

Par le PRENEUR :

Le PRENEUR devra assurer les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances :

Tous les aménagements réalisés par lui, en valeur de reconstruction et/ou remise de leur état à neuf et écartant en toute hypothèse la règle de la proportionnelle, ainsi que sa responsabilité civile locative en valeur de reconstruction à neuf, ainsi que ses biens propres, matériels, mobiliers, marchandises, contre l'incendie, sa responsabilité civile, le vol, les explosions, la foudre, les tempêtes et autres catastrophes naturelles, les attentats, les dommages électriques, les dégâts des eaux, de même que la responsabilité civile exploitation, les recours des voisins et des tiers.

De plus, le PRENEUR devra se faire assurer pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les risques de chantier.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la totalité des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la surprime éventuelle découlant de toutes aggravations des risques qu'il apporte par l'activité qu'il exerce dans les lieux loués.

b) conventions :

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR, dans le mois de l'entrée en jouissance, une attestation d'assurance.

Pendant toute la durée du bail, il devra justifier sur première réquisition du BAILLEUR de la validité des contrats et du paiement de ses primes.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR à la souscription et en cours de bail, de tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et/ou de modifier les taux de primes applicables aux lieux loués, et à faire établir une nouvelle police justifiant de la couverture du risque d'assurance.

En cas de sinistre, le preneur devra déclarer dans les délais prévus, simultanément aux assureurs et au BAILLEUR, tout sinistre intervenant dans ses locaux et cela qu'elle qu'en soit l'importance.

Le PRENEUR s'engage à respecter parfaitement toutes les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

ARTICLE 7 : DESTRUCTION DES LOCAUX

Aux termes de l'article 1722 du Code Civil, si pendant la durée du bail les biens loués se trouvent détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Preneur peut demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du Bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucune indemnisation.

ARTICLE 8 : VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer durant les jours et aux heures d'ouvertures du magasin, à l'exception du samedi, dans les lieux loués pour effectuer toute visite que le bailleur jugerait utile.

Toutefois, le PRENEUR sera informé de toute visite au moins 48 heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires, ou acquéreurs.

Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables, et aux heures d'ouvertures du PRENEUR ou à défaut entre 9h00 et 19h00 ; sauf cas de force majeure, la visite des lieux n'aura pas lieu le samedi, jour de grande affluence pour le PRENEUR

Il devra dans le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

ARTICLE 9 : RESTITUTION DES LOCAUX

Le PRENEUR devra rendre l'immeuble loué en bon état général et s'acquitter directement auprès du BAILLEUR du montant des réparations dont il pourrait être redevable, sur présentation des devis des entreprises intervenantes, vérifiées par le Maître d'œuvre du BAILLEUR.

A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi par huissier de justice contradictoirement et aux frais du PRENEUR un état des lieux qui comportera le relevé éventuel des réparations lui incombant.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent suite à la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 48 heures à l'avance aux dates et heures convenues pour l'état des lieux, celui-ci sera établi en son absence.

ARTICLE 10 : ENVIRONNEMENT

a) Réglementation sur l'Amiante

Il est ici précisé que le bâtiment a été achevé le 3 janvier 2003 et construit selon les normes en vigueur excluant l'usage de l'amiante.

b) Etat des risques naturels et technologiques – Réglementation générale

L'article L. 125-5 du Code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003 met à la charge des vendeurs ou des bailleurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risque une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au vendeur ou au bailleur l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

Les dispositions de cet article sont ci-après littéralement rapportées :

Article L. 125-5 (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 77 Journal Officiel du 31 juillet 2003) (Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 21 Journal Officiel du 9 juin 2005).

« 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, ou dans les zones « de sismicité définies par Décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le « bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

« A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des « informations mises à disposition par le Préfet.

« En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon « les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L 271-5 du Code de la construction et « de l'habitation. »

« 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 3-1 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.

« 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 du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut « poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles approuvés, les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement son applicables aux présentes ci-après annexés.

Afin de remplir son obligation d'information envers le Preneur, le Bailleur déclare (article L 125-5 du Code de l'environnement) :

- Qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes.

- Qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L 125-2 du Code des assurances.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans ce cas, l'expulsion du preneur aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans constitution de sûreté.

ARTICLE 12 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent Bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution des clauses et conditions du présent une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à :

- le BAILLEUR : au siège social de la société
- le PRENEUR : à l'adresse du local loué, objet du présent bail

ARTICLE 14 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 15 : FRAIS

Le PRENEUR supportera tous les frais afférents aux présentes (y compris frais d'huissier, droits et honoraires, copie exécutoire ...) et à leurs suites.

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR les frais d'actes extrajudiciaires, et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent, sans préjudice de l'application complémentaires des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

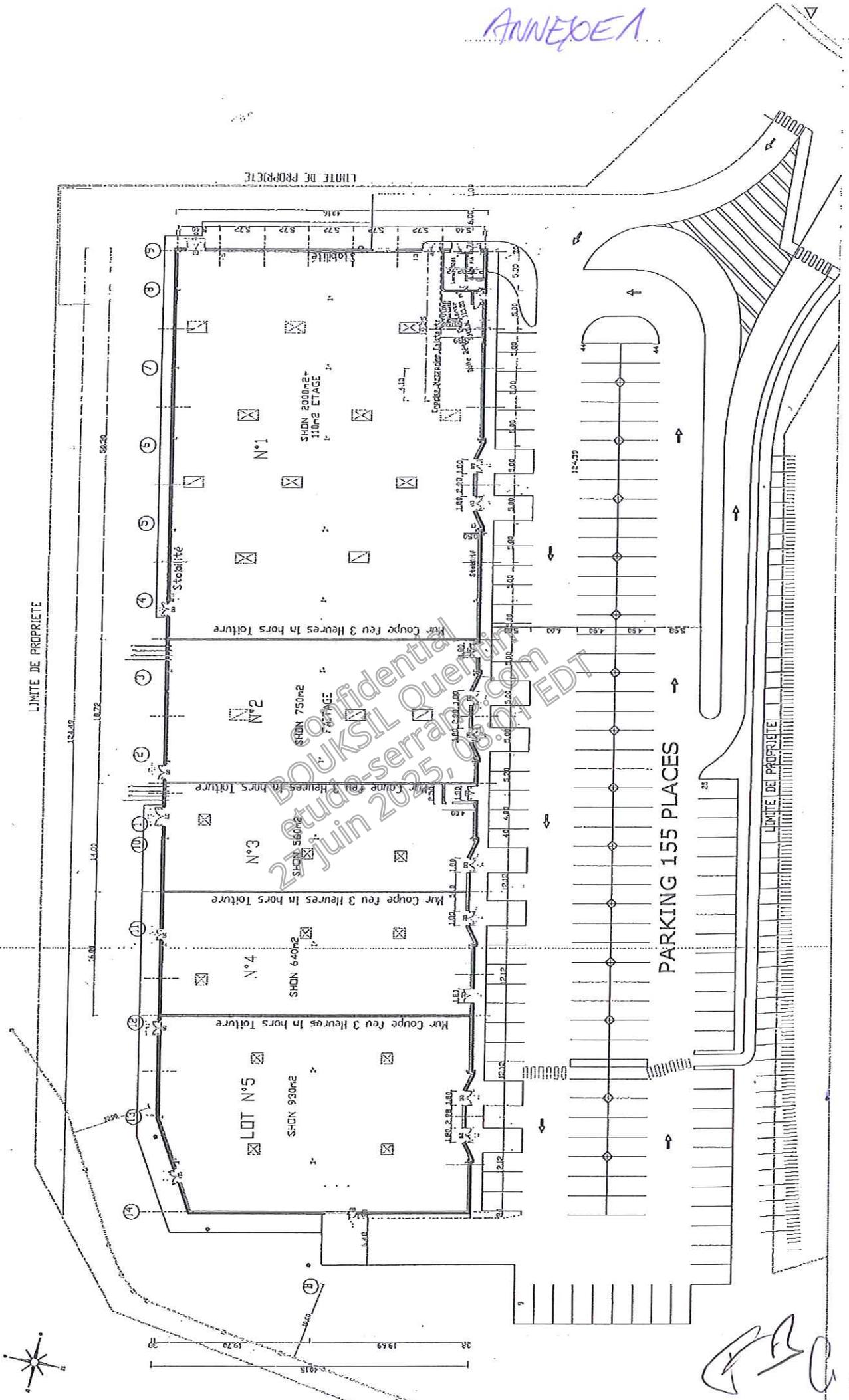
Fait à ECHIROLLES
En deux exemplaires
Le 30 mars 2012

Le BAILLEUR, _____

Le PRENEUR



ANNEXE A



LIMITE DE PROPRIETE

LIMITE DE PROPRIETE

LIMITE DE PROPRIETE

PARKING 155 PLACES



A.B.C.

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° du mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

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 non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
 Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
 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

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

* 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

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

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

rayez la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date à

le

Résultat de la recherche

épinal
 INSEE : 88160 - Population : 34000
 Département : VOSGES - Région : Lorraine

AFFICHER TOUT

Risques

- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)
- Séisme Zone de sismicité: 3
- Transport de marchandises dangereuses

Information acquéreur / locataire

- Accès aux informations pour le département Vosges (88)
 - Télécharger le guide pratique pour compléter l'état de risque.
 - Modèle d'état des risques au format PDF (172 Ko), au format PDF inscriptible (140 Ko) ou au format RTF (1,90 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
 Dossier de transmission des informations au maire (TIM) notifié ou transmis par le Préfet le : 10/01/2012

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	Moselle(Zones Inondables)	01/04/2003
Inondation	Atlas des zones inondables de la Moselle	01/10/2004
Inondation	Moselle(Zones Inondées)	01/03/2000

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Présent le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation	MOSELLE	12/05/2004	13/12/2006	24/05/2007

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	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	23/05/1983	26/05/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	14/02/1990	16/02/1990	16/03/1990	23/03/1990
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	29/12/2001	30/12/2001	12/03/2002	28/03/2002
Inondations et coulées de boue	03/10/2006	03/10/2006	01/12/2006	08/12/2006
Inondations et coulées de boue	30/05/2008	30/05/2008	07/08/2008	13/08/2008

Mise à jour : 11/01/2012



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES VOSGES

Direction Départementale des Territoires

*Service Environnement et Risques
Bureau de la Prévention des Risques*

ARRÊTÉ N° 151 /2011/DDT

Relatif à la modification de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° 202 du 12 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**Le Préfet des Vosges,
Chevalier de La Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, notamment l'article D563-8-1 ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R125-23 à R125-27

Vu l'arrêté préfectoral n° 202 du 12 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1

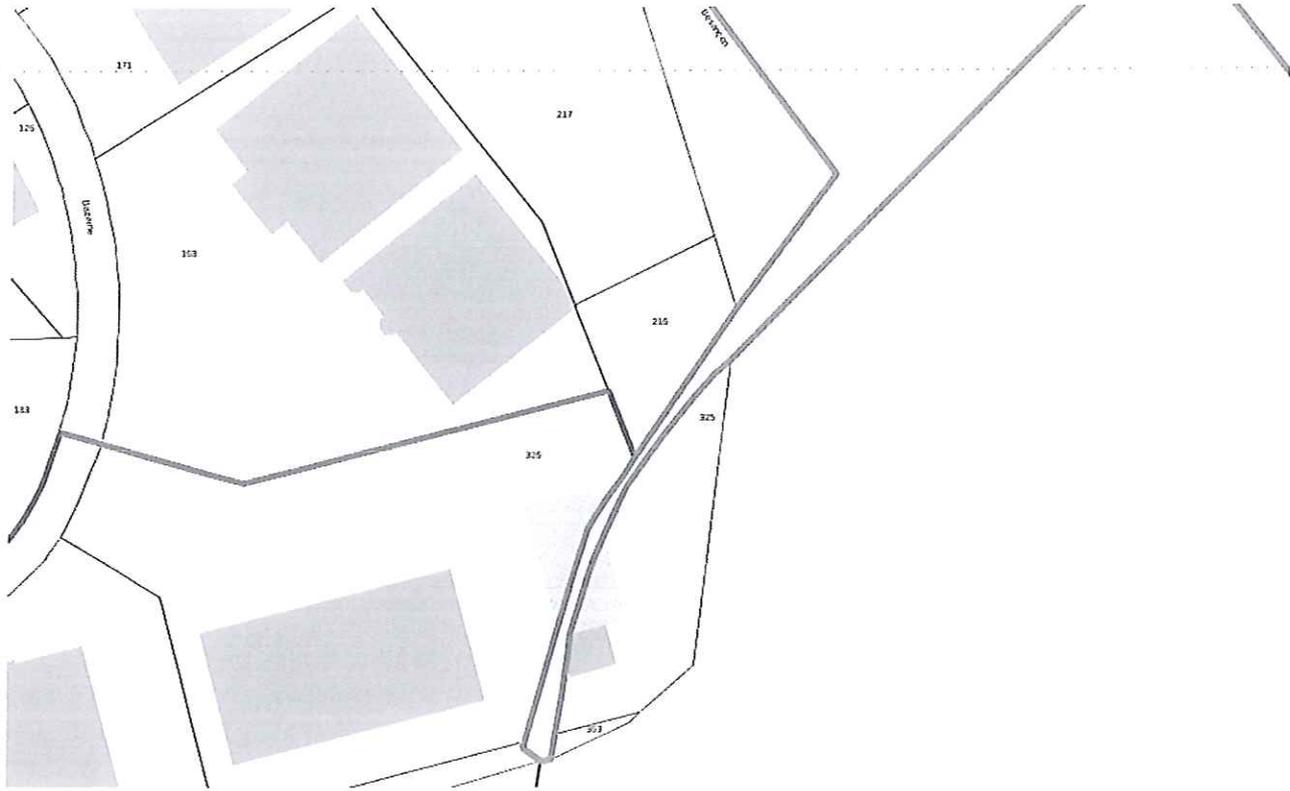
L'annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° 202 du 12 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est modifié pour tenir compte du nouveau zonage sismique défini dans le décret n° 2010-1255, sus visé.

Annexe 1
à l'arrêté préfectoral N° 202/2006 en date du 12 /01/ 2006
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs
modifié par arrêté préfectoral n° 151/2011/DDT du 18 mars 2011

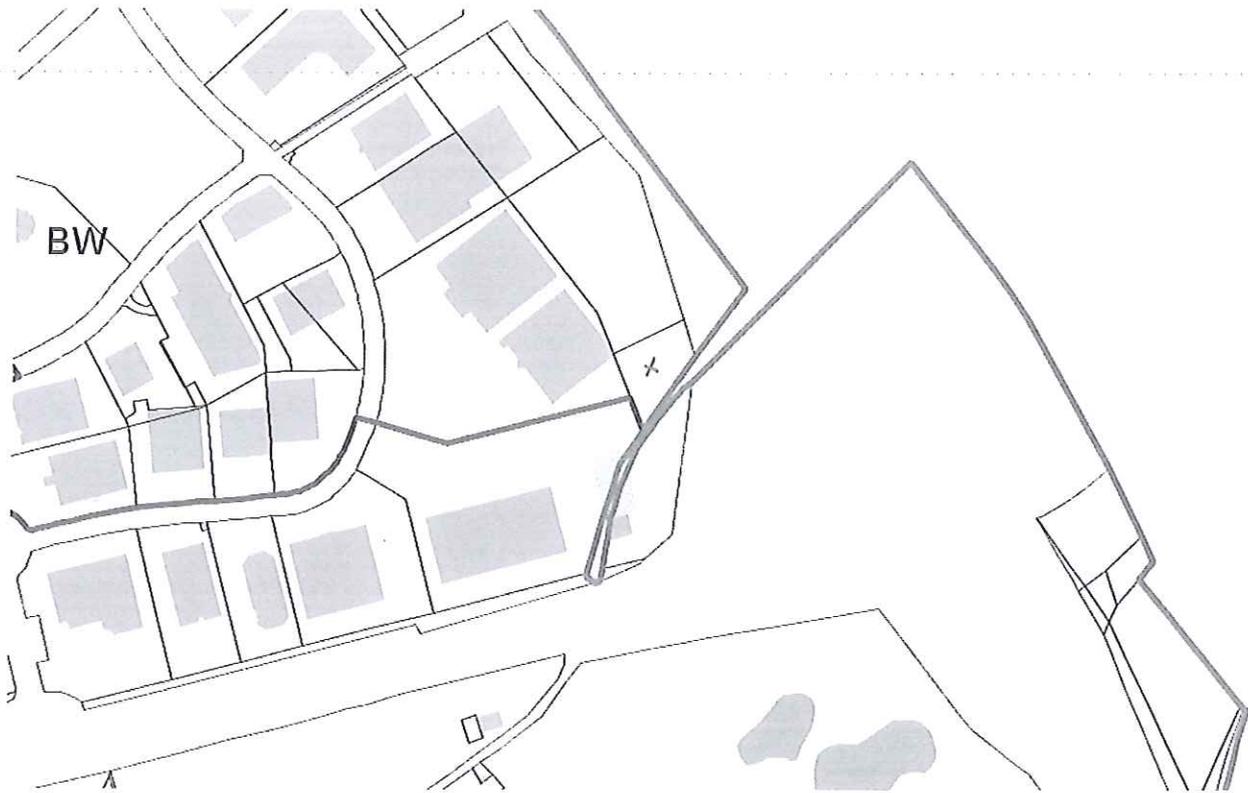
Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique <i>Zone 2: Faible</i> <i>Zone 3: Modérée</i> <i>Zone 4: Moyenne</i> <i>Zone 5: Forte</i>
88001	LES ABLEUVENETTES	.	.	.	.	Faible
88002	AHEVILLE	.	.	.	.	Faible
88004	AINVELLE	.	.	.	.	Faible
88005	ALLARMONT	.	.	.	.	Modérée
88006	AMBACOURT	.	Inondation	.	.	.
88007	AMEUVELLE	.	.	.	.	Faible
88008	ANGLEMONT	.	.	.	.	Faible
88009	ANOULD	.	Inondation	.	.	Modérée
88011	ARCHES	.	Inondation	.	.	Modérée
88012	ARCHETTES	.	Inondation	.	.	Modérée
88014	ARRENTES-DE-CORCIEUX	.	.	.	.	Modérée
88016	ATTIGNY	Inondation	.	.	.	Faible
88018	AUMONTZEY	.	.	.	.	Modérée
88021	AUTREY	.	.	.	.	Modérée
88023	AVILLERS	.	.	.	.	Faible
88026	AYDOILLES	.	.	.	.	Modérée
88027	BADMENIL-AUX-BOIS	.	.	.	.	Faible
88028	LA BAFFE	.	.	.	.	Modérée
88029	BAINS-LES-BAINS	.	.	.	.	Modérée
88030	BAINVILLE-AUX-SAULES	.	Inondation	.	.	Faible

88126	DARNIEULLES	.	.	.	.	Modérée
88127	DEINVILLERS	.	.	.	.	Faible
88128	DENIPAIRE	.	.	.	.	Modérée
88129	DERBAMONT	.	.	.	.	Faible
88130	DESTORD	.	.	.	.	Modérée
88131	DEYCIMONT	.	.	.	.	Modérée
88132	DEYVILLERS	.	.	.	.	Modérée
88133	DIGNONVILLE	.	.	.	.	Modérée
88134	DINOZE	.	Inondation	.	.	Modérée
88135	DOCELLES	.	.	.	.	Modérée
88136	DOGNEVILLE	.	Inondation	.	.	Modérée
88138	DOMBASLE-DEVANT-DARNEY	.	.	.	.	Faible
88140	DOMBROT-LE-SEC	.	.	.	.	Faible
88142	DOMEVRE-SUR-AVIERE	.	.	.	.	Modérée
88143	DOMEVRE-SUR-DURBION	.	.	.	.	Faible
88144	DOMEVRE-SOUS-MONTFORT	.	.	.	.	Faible
88145	DOMFAING	.	.	.	.	Modérée
88147	DOMMARTIN-AUX-BOIS	.	.	.	.	Modérée
88148	DOMMARTIN-LES-REMIREMONT	.	Inondation	.	.	Modérée
88149	DOMMARTIN-LES-VALLOIS	.	.	.	.	Faible
88151	DOMPAIRE	.	.	.	.	Faible
88152	DOMPIERRE	.	.	.	.	Modérée
88153	DOMPTAIL	.	.	.	.	Faible
88154	DOMREMY-LA-PUCELLE	.	Inondation	.	.	Faible
88156	DONCIERES	.	.	.	.	Faible
88157	DOUNOUX	.	.	.	.	Modérée
88158	ELOYES	.	Inondation	.	.	Modérée
88159	ENTRE-DEUX-EAUX	.	.	.	.	Modérée
88160	EPINAL	.	Inondation	.	.	Modérée
88161	ESCLES	.	Inondation	.	.	Faible
88162	ESLEY	.	.	.	.	Faible
88163	ESSEGNEY	.	Inondation	.	.	Faible
88164	ESTRENNES	.	.	.	.	Faible
88165	ETIVAL-CLAIREFONTAINE	.	Inondation	.	.	Modérée
88166	EVAUX-ET-MENIL	.	.	.	.	Faible
88167	FAUCOMPIERRE	.	.	.	.	Modérée



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

Ministère du Développement Durable

Préfecture de : VOSGES

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

ZAC de la Voivre 88000 EPINAL

Commune

éPINAL

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**Arrêtés de reconnaissance de l'état de
catastrophes au profit de la communesi, 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 16/05/1983	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/08/1983	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/03/1990	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 06/02/1995	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 29/12/1999	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 12/03/2002	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 01/12/2006	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 07/08/2008	<input type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non

Etabli le : 3/04/2012

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou
mandataire

Visa de l'acquéreur ou du locataire

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

