

BAIL COMMERCIAL
SOUMIS AU DECRET N° 53.960 DU 30 SEPTEMBRE 1953 ET DES TEXTES
MODIFICATIFS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société EQUIP'OFFICE société par actions simplifiée au capital de 4 500.00 euros, dont le siège social se trouve à NOGENT SUR MARNE (94130) 2 boulevard Albert 1er, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 381 605 138 00019, représentée par son Président, Monsieur Patrick JORE, dûment habilité à cet effet ; ci-après dénommé le Bailleur

D'une part,

Et la société KHEPRI société par actions simplifiée en cours d'immatriculation, représentée par son Président, Madame Evelyne REVELLAT, dûment habilité à cet effet ; ci-après dénommé le Preneur

D'autre part,

Le présent bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur conformément aux articles L 145.1 et suivants du nouveau code de commerce insérés par l'ordonnance n°2000-912 du 18 Septembre 2000, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

La société EQUIP'OFFICE soussignée d'une part, fait bail et donne à loyer à la société KHEPRI soussignée d'autre part, qui accepte les lieux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX

179 m² de bureaux au quatrième étage et deux emplacements de parking au Sous-Sol
188 grande rue Charles de Gaulle – 94130 NOGENT SUR MARNE

Tels que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} avril 2015 pour finir à pareille époque des années 2018 - 2021 - 2024, à la volonté du Preneur seul, mais à la charge par lui si celui-ci voulait faire



cesser le bail à la fin d'une période triennale de prévenir l'autre partie de son intention à cet égard par acte extra-judiciaire, six mois avant son expiration.

A titre exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une mise à disposition des locaux à compter du 1^{er} mars 2015.

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont loués exclusivement pour l'usage suivant : Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion.

Dans le cadre du règlement intérieur de l'immeuble, cette activité doit être exclusivement de bureaux, sans vente ni stockage sur place.

Toute modification dans la destination des lieux devant faire l'objet d'une demande écrite et d'une réponse écrite de la part du Bailleur.

PRIX DU LOYER ET CHARGES

Le présent bail est fait et accepté moyennant un loyer annuel HT HC de 32.220 euros (TRENTE DEUX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS) plus la taxe à la valeur ajoutée.

Le loyer est payable trimestriellement à échoir, au plus tard le 5 du mois.

Ainsi, le premier trimestre de loyer sera versé à compter du 1^{er} avril 2015 pour la période du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015.

Le loyer sera payable au Bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, tous paiements devront avoir lieu au domicile du Bailleur ou à tout autre endroit qu'il plaira à ce dernier de désigner.

En plus, le Preneur s'oblige à régler outre le loyer, les charges locatives habituelles, s'élevant pour l'année 2014 à 5 200 euros (CINQ MILLE DEUX CENT EUROS), facturées par trimestre d'avance et payables pour la première fois au 1^{er} avril 2015 date de prise d'effet du présent bail.

INDEXATION DU PRIX DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 Septembre 1953 et qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme, le preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement, et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tous cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties, une renonciation à la demande en révision faite dans les normes légales.

L'indice trimestriel des loyers de référence sera le dernier indice trimestriel publié à la date de signature du Bail, et l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante. L'indice de référence est celui du 2^{ème} trimestre 2014: 107,44.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir ponctuellement, à peine de tous dépens et dommages - intérêts, et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur, à savoir :

1. ETAT DES LIEUX

De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour vices de construction, dégradation, infiltration, cas de force majeure et de toutes causes quelconques intéressant l'état des locaux, et même la vétusté et l'usure. Un état des lieux sera établi à l'entrée en jouissance.

2. GARNISSEMENT

De tenir les locaux loués constamment garnis de gros meubles meublants, de matériel et de marchandises, en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre, à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail. De tenir au surplus ces locaux ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée.

3. ENTRETIEN DES LOCAUX

D'entretenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparation et d'entretien, s'engageant à les rendre en bon état en fin de bail.

De convention expresse entre les parties, d'exécuter aux lieux et place du Bailleur, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les locaux loués, sauf s'il s'agit de réparations définies par l'article 606 du Code Civil et même si elles sont nécessitées par des cas fortuits, par vices de la chose louée ou par usure, hors vétusté.

D'être responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations réputés privés.

4. TRAVAUX AMELIORATIONS

De ne pouvoir faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, ou de cloisons, aucune construction, sans l'autorisation expresse par écrit du Bailleur.

De laisser en fin de bail, tous travaux, embellissements, améliorations, et installations qui seraient faits dans les locaux loués, même avec l'autorisation du Bailleur, sans indemnité quelconque du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger des locaux loués dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà aux frais exclusifs du Preneur à effectuer les travaux d'aménagement dont le descriptif est annexé au présent bail.

De ne plus pouvoir supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du Bailleur, les dits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur existence et le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

5. ACTIVITE

D'être absolument seul responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement que ces conséquences proviennent, par exemple, du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaire, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes.

De reconnaître que le Bailleur n'aura donc à supporter personnellement aucune responsabilité émanant du fait du Preneur, du personnel de ce dernier, ou même de tiers, même si cette responsabilité provenait d'un vice de la chose louée, de la vétusté ou de la force majeure.

De reconnaître également que l'exonération de toute responsabilité du Bailleur, pour quelque cause que ce soit, constitue une condition substantielle et déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti ce bail.

6. IMPOTS ET TAXES

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet et notamment d'acquitter ses impôts et taxes personnels ainsi que tous impôts ou taxes foncières et la taxe sur les bureaux.

L'impôt foncier annuel à la charge du Preneur s'élève à 5.223€ HT (base 2014), facturé au prorata du temps d'occupation, par trimestre d'avance à compter du 1^{er} avril 2015.

La taxe sur les bureaux IDF annuelle, s'élève pour l'année 2014 à 1.824 euros HT, facturée au prorata du temps d'occupation, par trimestre d'avance à compter du 1^{er} avril 2015.

7. ASSURANCES

De s'assurer contre tous les risques pouvant survenir du fait de son occupation, tels que l'incendie, les risques locatifs et professionnels, le recours des voisins les accidents et les dégâts de toutes natures (eaux, vols, explosions, bris de glace, par exemple), et de justifier du paiement régulier des primes d'assurances à la première demande du Bailleur, lequel décline toute responsabilité.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant des surprimes par lui payées, et en outre de garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou des voisins.

En cas de disparition des gros meubles meublants, du matériel et des marchandises garnissant les locaux loués, les sommes dues au titre des assurances formeront la garantie du Bailleur, qui signifiera cette garantie à qui de droit.

Le Preneur devra déclarer au Bailleur la présence de tous produits ou marchandises dans les lieux loués de nature à nécessiter des déclarations particulières à l'assureur du Bailleur. Ces produits devront avoir un lien direct avec la destination des lieux, le stockage de produits toxiques ou dangereux est interdit.

Le contrat d'assurance du Preneur devra comporter, à l'image de celui du Bailleur, une clause d'abandon de recours. Ces dispositions seront applicables dans leur totalité dès le premier jour de la prise en possession anticipée telle que définie dans le paragraphe « DUREE DU BAIL ».

8. REGLEMENT DE L'IMMEUBLE

De respecter le cas échéant les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur éventuels, et de tous les règlements futurs. De veiller notamment, à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière et à aucun moment par son fait, par celui de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines ou désagréables et ne devra rien mettre ou déposer même pour un court délai en dehors des lieux loués, des marchandises ou objets quelconques.

9. TRAVAUX PAR LE BAILLEUR

De souffrir sans aucune indemnité, sous quelque forme que ce soit, tous les travaux, quelles qu'en soient l'importance et la durée, qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou de construction nouvelle que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter, et, alors même que la durée de ces divers travaux excéderait quarante jours. De supporter également tous les travaux qui pourraient être exécutés par d'autres personnes que le Bailleur, ce dernier devant toujours être mis hors de cause.

De souffrir enfin tous les travaux de ravalement obligatoires.

10. TRAVAUX OBLIGATOIRES

Les locaux ayant été loués dans leur état actuel, d'être seul et entièrement responsable de tous les aménagements à effectuer tant à l'immeuble qu'au fonds et nécessités par l'exercice de son activité, le Bailleur ne devant, en aucun cas, être recherché à ce sujet et dégageant toutes responsabilités.

D'effectuer donc, sous sa seule responsabilité et à ses seuls frais, tous les travaux indispensables pour l'exercice de son activité.

11. SOUS - LOCATION

De ne pas pouvoir se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en location-gérance une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée.

De ne pas pouvoir par conséquent, sous louer en totalité ou en partie les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai et à titre gracieux, sauf en cas d'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

12. CESSION

De notifier en cas de cession, le projet d'acte dans son intégralité au Bailleur, lequel pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au Preneur qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, au lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet de cession.

A défaut d'exercice par le Bailleur de ce droit de préemption, de faire préciser dans l'acte de cession, l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail, le Preneur et les cessionnaires successifs devant toujours rester garants et répondants, solidairement entre eux, des conditions du bail et du paiement des loyers et des charges même antérieurement aux cessions.



Dans tous les cas, d'appeler le Bailleur à intervenir à l'acte de cession, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui.

13. VISITE DES LOCAUX

De laisser le Bailleur ou son représentant visiter les locaux loués pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. La visite des locaux se fera sur rendez-vous.

14. VENTE OU LOCATION DES LOCAUX

En cas de vente ou de location des locaux loués, de laisser visiter ces locaux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur ou de son représentant, tous les jours ouvrés. La visite des locaux se fera sur rendez-vous.

15. INTERRUPTION DES INSTALLATIONS

De ne réclamer aucune indemnité au Bailleur, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y ait une interruption inférieure à 40 jours des installations, telles que les fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, de téléphone, etc.

16. APPORT EN SOCIETE

L'apport en Société sera notifié au Bailleur dans les mêmes conditions que la cession.
La Société bénéficiaire de l'apport reprendra l'intégralité des engagements du Preneur, et sera garante du paiement des loyers solidairement avec le Preneur.

17. TOLERANCES

De noter que, en outre, aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elles qu'en soient la fréquence ou la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages.

De noter enfin que, dans le cas de non-respect ou de violation d'une seule clause du présent bail, le Bailleur pourra demander la résiliation de ce bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou des charges ou provision sur charges demandées, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore en cas d'inexécution ou de non respect d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation à exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas, le Preneur refusait de quitter les locaux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

INTERETS DE RETARD

Sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers et des charges, à régler au Bailleur en sus des loyers, charges, provisions sur charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, des intérêts au taux de 2% par mois ou par fraction de mois de retard, ces intérêts étant toujours calculés sur les sommes dues, intérêts compris.

La présente clause sera applicable quinze jours après une mise en demeure, adressée au Preneur et demandant l'application de la présente clause, et faite par une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, versé ce jour au Bailleur qui le reconnaît, représente trois mois de loyer soit une somme de 8.055 € (HUIT MILLE CINQUANTE CINQ EUROS). En aucun cas, le dépôt de garantie ne peut être assimilé à du règlement de loyer d'avance.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses clauses et conditions ou pour une clause quelconque imputable au Preneur, ce versement de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu que dans le cas de variation du loyer, la somme ci-dessus variera dans la même proportion que le loyer.

En conséquence, en cas d'indexation du loyer, le Preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de garantie, et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera alors au Preneur, la somme en excédant.

ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES ET DPE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'Environnement, est annexé aux présentes, l'Etat des risques naturels miniers et technologiques de la zone de situation de l'immeuble. Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble objet du présent bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle minière ou technologique.

Le Diagnostic de Performance Energétique sera fourni par le Bailleur au Preneur, le jour de la signature du bail.

ENREGISTREMENT

En application de l'article 10-1-a de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, et notamment pour la notification de toutes demandes de révision et de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Par ailleurs, les parties donnent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur domicile personnel.

Fait à Nogent sur Marne, le 12/12/2014 en deux exemplaires.

Le Bailleur



Le Preneur



KHEPRI Développement
129 Bd Pasteur
94360 BRY SUR MARNE
RCS : 429 259 567 Créteil

Annexes :

- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques
- Liste (non exhaustive) de l'aménagement des locaux prévu par le Preneur



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE TERTIAIRE (6.3)

Rapport ATS10141_dpe1_lot10100.doc établi en deux exemplaires originaux le 08/10/2010
Ce rapport comporte 4 pages

NOGENT-SUR-MARNE (94)

2, boulevard Albert 1^{er}

Local de bureaux situé au 4^{ème} étage

Lot n°10100

N° : ATS10141_dpe1_lot10100.doc
Valable 10 ans à partir du : 08/10/2010
Type de bâtiment : Local de bureaux situé au 4^{ème} étage Lot n°10100
Type d'activités : Bureaux
Année de construction : 1989 - 2000
Surface utile : 179,21 m²
Adresse : 2, boulevard Albert 1er 94130 NOGENT-SUR-MARNE

Propriétaire :

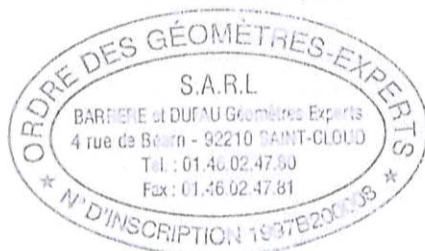
Nom : Société Europe Office
Adresse : 2, boulevard Albert 1er 94130 NOGENT-SUR-MARNE

Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) :

Nom :
Adresse :

Date de la visite : 30/09/2010
Date de rédaction du rapport : 08/10/2010
Diagnostic : Olivier DUF AU
Certification de compétence : Délivrée par I.Cert le 09/10/2007
Numéro de certificat : CPDI 0355
Société : SARL BARRERE et DUF AU Géomètres Experts
4 rue de Béarn 92210 Saint-Cloud
Compagnie d'assurance : GENERALI / Cabinet Dumas et Lecoeur / N° de police : 621 209 35

Cachet de l'entreprise



Signature de l'opérateur :



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

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

n° 2008-711

du 13/02/2008

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

188 grande rue Charles de Gaulle

code postal 94130
ou code Insee

commune
NOGENT SUR MARNE

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

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

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation ☒ crue torrentielle ☒ mouvements de terrain ☒ avalanches ☐
sécheresse ☐ cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐
séisme ☐ volcan ☐ autres ☐

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

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

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

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

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

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐ autres ☐

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

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

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

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

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

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

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

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

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

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

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

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

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

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

JORE

Nom

PATRICK

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

REVELLAT

EVELYNE

10. Lieu / Date

à NOGENT SUR MARNE

le 12/12/2014

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

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

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

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

Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

Quand ?

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

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

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

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

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

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

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

La conservation de l'état des risques

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

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,
consultez www.prim.net



DIRECTION DE LA REGLEMENTATION ET DE
L'ENVIRONNEMENT

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

ENVIRONNEMENT ET PREVENTION DES RISQUES :
SECTION : SANTE ENVIRONNEMENT

ARRETE n° 2008/711 du 13 février 2008

Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Nogent-sur-Marne

Le PREFET DU VAL-DE-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU l'article R.563-1 du Code de l'Environnement ;

VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°2006-454 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2006-479 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Nogent-sur-Marne ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Art.1 :

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2006-479 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Nogent-sur-Marne.

Art.2 :

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Nogent-sur-Marne, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- Inondation de la plaine sur les vallées de la Marne et de la Seine
- Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

Art.3 :

Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007.
- L'arrêté préfectoral n°2001/2439 du 09 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible « Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols »

.../...

- L'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1^{er} août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain »

Art.4 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et, dans la mesure du possible, sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Les cartographies présentant les risques où l'élaboration d'un Plan de prévention est prescrite sont des documents fournis à titre indicatif en fonction des connaissances : le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

- à titre indicatif, la liste détaillée des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont la commune a fait l'objet depuis le 2 février 1995.

Art.5 :

Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Nogent-sur-Marne, de tout 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, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Art.6 :

Ampliation du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au maire de Nogent-sur-Marne aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Hay-les-Roses.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val de Marne : <http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>.

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val de Marne.

Art.7 :

Le Sous-Préfet, Directeur de cabinet, le Secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Hay-les-Roses, le Maire de Nogent-sur-Marne, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val de Marne, et le Directeur départemental de l'équipement du Val-de-Marne, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Créteil, le 13 février 2008

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Signé : Jean-Luc NÉVACHE



Préfecture du Val-de-Marne

Commune de Nogent-sur-Marne

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2008-711 du 13 février 2008

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 ☒ non ☐

approuvé date 12 novembre 2007

prescrit 9 juillet 2001

prescrit 1^{er} août 2001

aléa Inondation de plaine

Mouvement de terrains
consécutifs à la sécheresse

Mouvement de terrain par
affaissements et effondrements

Les documents de référence sont :

- Note de présentation PPRI de la Marne et de la Seine du 12/11/2007
- Arrêté d'approbation du PPRI de la Marne et de la Seine du 12 novembre 2007
- Arrêté de prescription du PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 09/07/2001
- Arrêté de prescription de PPR mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain du 01/08/2001

Consultable sur Internet ☒

☒

☒

☒

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 ☒

date

effet

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 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ non ☒

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

- Copie de la carte des aléas du PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 (la crue de référence est la crue de 1910) - 1 planche A4 (échelle 1/10 000)

- Extrait de la carte des vitesses de l'étude SAFEGE (PPRI de la Marne et de la Seine) - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)

- Copie de la carte des aléas du risque mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de l'étude du BRGM - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)



PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DES AFFAIRES GÉNÉRALES
ET DE L'ENVIRONNEMENT

BUREAU DES INSTALLATIONS CLASSÉES
ET DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Liste des communes du Val-de-Marne
plus ou moins affectées par le risque inondation

ABLON-SUR-SEINE
ALFORTVILLE
BONNEUIL-SUR-MARNE
BRY-SUR-MARNE
CHAMPIGNY-SUR-MARNE
CHARENTON-LE-PONT
CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE
CHOISY-LE-ROI
CRÉTEIL
IVRY-SUR-SEINE
JOINVILLE-LE-PONT
LIMEIL-BRÉVANNES
MAISONS-ALFORT
NOGENT-SUR-MARNE
ORLY
ORMESSON-SUR-MARNE
LE PERREUX-SUR-MARNE
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS
SAINT-MAURICE
SUCY-EN-BRIE
VALENTON
VILLENEUVE-LE-ROI
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
VITRY-SUR-SEINE

**LISTE DES ARRETES PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE
NATURELLE**

COMMUNE DE NOGENT-SUR-MARNE

Les reconnaissances dont ont bénéficié les communes sont prises en compte depuis le 2 février 1995.

Ces informations sont données à titre indicatif ; la liste complète des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de Nogent-sur-Marne est consultable sur le site Internet www.prim.net .

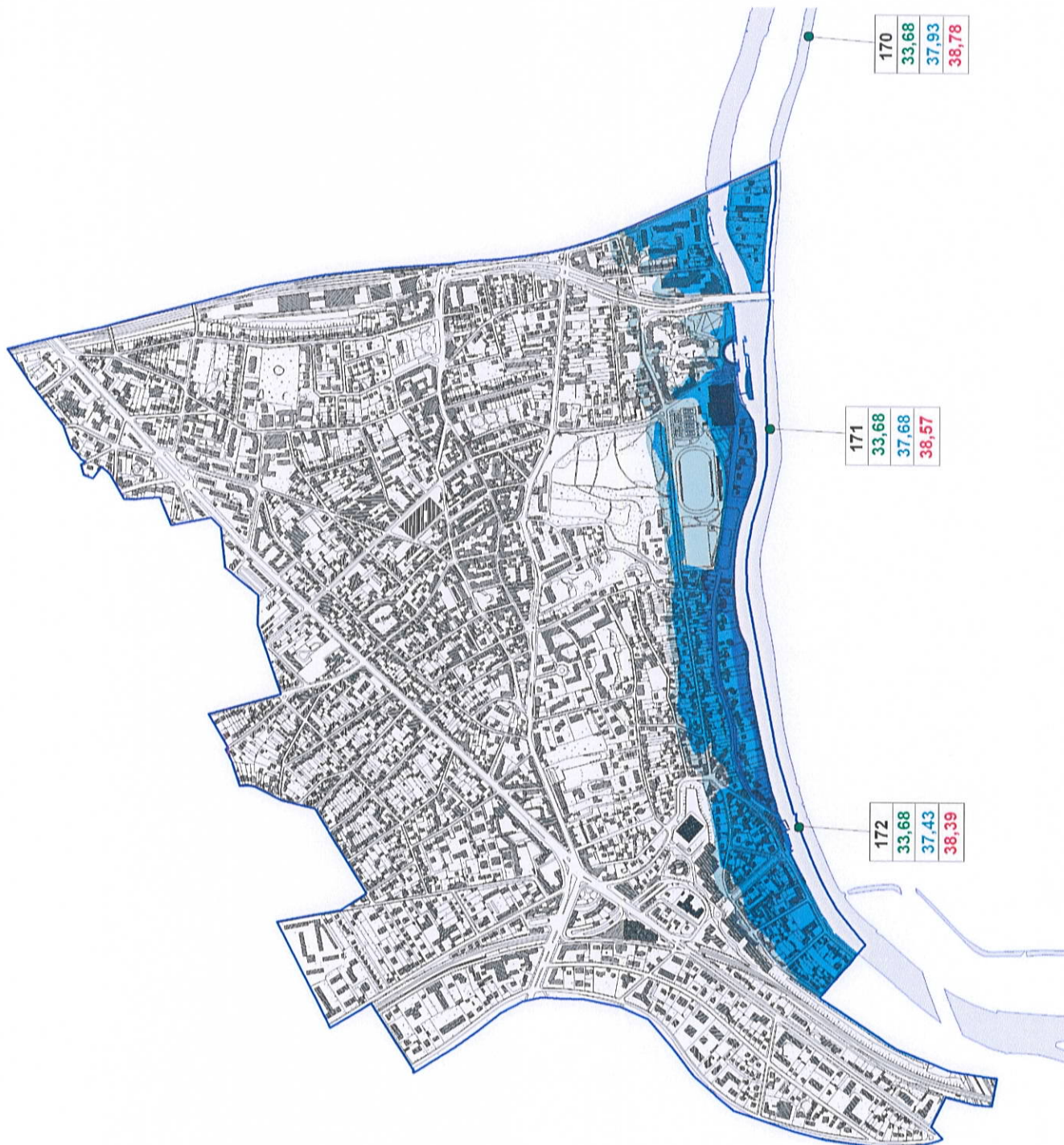
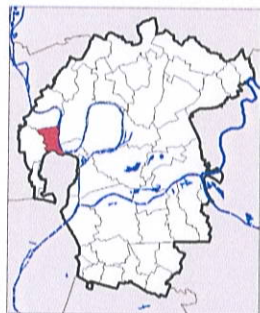
INSEE	Commune	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
94052	Nogent-sur-Marne	mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
94052	Nogent-sur-Marne	inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
94052	Nogent-sur-Marne	inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
94052	Nogent-sur-Marne	mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999
94052	Nogent-sur-Marne	mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1992	31/12/1996	11/02/1997	23/02/1997

GR

16

NOGENT-SUR-MARNE

Aléas



Point Kilométrique	
152	
31,65	
34,43	
35,68	

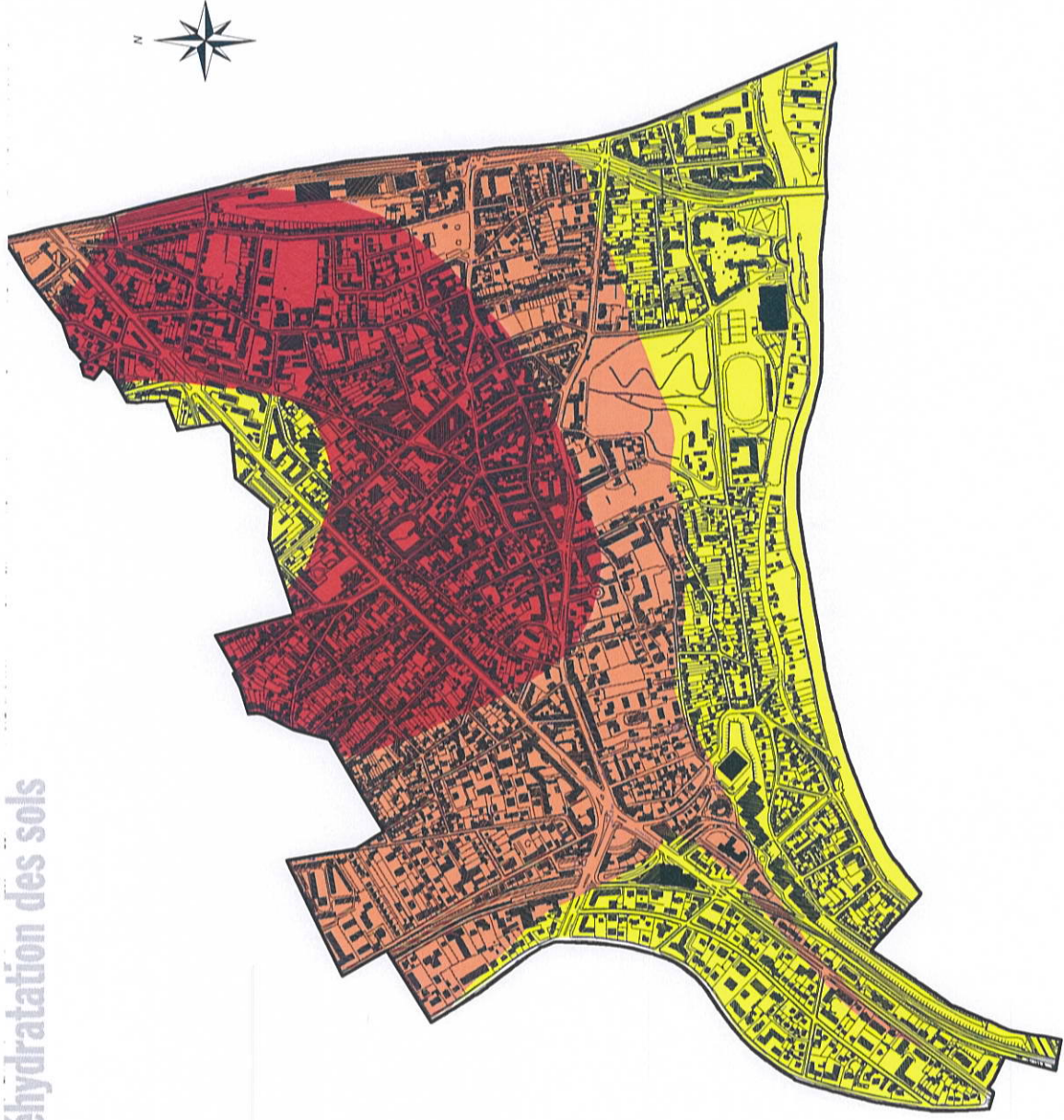
Aléas	
Submersion comprise entre 0 m et 1 m	
Submersion comprise entre 1 m et 2 m	
Submersion supérieure à 2 m	

Echelle : 1 / 10000	
---------------------	--

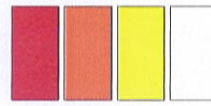


NOGENT-SUR-MARNE

Risque Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols



NIVEAU D'ALÉA



Sources : fond de plan DDE 94 et BRGM

NOGENT-SUR-MARNE

Risque Mouvements de terrain par affaissements
et effondrements de terrain



Zone d'anciennes carrières

Echelle : 1 / 15 000
Sources : fond de plan IGN, 1990 et Plan des servitudes du PLU.

NOGENT-SUR-MARNE

Zonage réglementaire



—	Limite communale
—	Hydrographie
—	Crise 1910
■	Zone rouge (de grand écoulement)
■	Zone verte (Espace naturel de loisirs)
■	Zone orange foncé (Autre espace urbanisé en aires fort et très fort)
■	Zone orange clair (Autre espace urbanisé en aires aérés)
■	Zone violet foncé (Zone urbaine dense en aires fort et très fort)
■	Zone violet clair (Zone urbaine dense en aires aérés)
■	Zone bleue (Centre Urbain)

Echelle : 1/10000

GR

No

Aménagements prévisionnels pour le Centre de Thérapies Douces Khepri, 188 grande rue Charles de Gaulle, 94130 Nogent-sur-Marne

Second-œuvre

- Cloisonnement de l'open space existant pour création de 4 cabinets de consultation d'une surface respective approximative de 5 à 6 m², par montage de cloisons pleines amovibles (estimation 25 m²) et pose de bloc-portes
- Prolongation de la cloison existante du bureau double pour fermeture de l'accès vers l'open space existant (estimation 3 m²)
- Réfection totale des sanitaires (revêtements sol et mur, plomberie, meubles et agencements)
- Réfection des peintures plafonds

Agencements, éclairage et décoration

- Pose d'éclairage d'ambiance et d'éclairage indirect : appliques ou corniches lumineuses, pose de variateurs d'intensité lumineuse
- Pose de crémaillères pour accroche tableaux et panneaux (estimation 20 mètres linéaire)
- Pose de revêtements de sol souple (sol vinyle, dalles moquette) (estimation 60 m²)
- Pose de panneaux décoratifs amovibles sur cloisons (estimation 50 m²)
- Remplacement des stores intérieurs des baies vitrées, pose de tringles et rideaux
- Agencement intérieur (rangements)

NB liste prévisionnelle communiquée à titre indicatif

ER NB