RCS : COLMAR
Code greffe : 6851

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de COLMAR atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 B 00157
Numéro SIREN : 837 589 902
Nom ou dénomination : ABALONE TT COLMAR

Ce dépôt a été enregistré le 04/06/2021 sous le numéro de dépôt 3349

ATTESTATION DE DOMICILIATION

Je soussigné Monsieur Jean VERNEYRE,

Agissant en qualité de Président de la société « ABALONE FRANCE », sis « 43, rue Bobby Sands » à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 383 497 963,

Elle-même Présidente de la société :

ABALONE TT COLMAR
SAS AU CAPITAL DE 126 000.00 EUROS
SIEGE SOCIAL : 69A ROUTE DE NEUF BRISACH
68000 COLMAR
RCS COLMAR 837 589 902

Atteste par la présente que ladite Société est titulaire d'un bail commercial conclu avec la société SCI DES COLMARIENS à effet au 1er avril 2021 pour les locaux commerciaux situés 69A Route de Neuf Brisach à COLMAR (68000).

Fait à SAINT-HERBLAIN
Le 1er avril 2021.

Pour la société ABALONE TT COLMAR
Monsieur Jean VERNEYRE

Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes
Immeuble Rhuys
2 bis quai François Mitterrand
BP 86209
44262 Nantes CEDEX 2

N° de gestion 2021D00099

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 29 janvier 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	893 030 213 R.C.S. Nantes
Date d'immatriculation	18/01/2021
Dénomination ou raison sociale	**SCI DES COLMARIENS**
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	3 000,00 Euros
Adresse du siège	43 rue Bobby Sands 44800 Saint-Herblain
Durée de la personne morale	Jusqu'au 17/01/2120
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2021

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Dénomination	FARFADET
Forme juridique	Société de droit étranger
Adresse	5 RUE JEAN DE BECK L7308 HEISDORF (Luxembourg)
	RCS Luxembourg B190984

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	ABALONE FRANCE
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	43 rue Bobby Sands 44800 Saint-Herblain
Immatriculation au RCS, numéro	383 497 963 Nantes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	43 rue Bobby Sands 44800 Saint-Herblain
Activité(s) exercée(s)	Acquisition, prise à bail, gestion, location, administration de tous biens mobiliers et immobiliers.
Date de commencement d'activité	11/01/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Nantes - 01/02/2021 - 09:22:06

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE TRENTE ET UN MARS

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) **Bailleur**

La société dénommée SCI DES COLMARIENS
Société civile immobilière au capital de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €),
Dont le siège social est à SAINT-HERBLAIN (44800) 43 Rue Bobby Sands,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,
Et identifiée sous le numéro SIREN 893 030 213,

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) **Preneur**

La société dénommée ABALONE TT COLMAR
Société par actions simplifiée au capital de CENT VINGT SIX MILLE EUROS (126 000,00 €),
Dont le siège social est à COLMAR (68000) 5 Rue saint Eloi,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR,
Et identifiée sous le numéro SIREN 837 589 902,

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE"
ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- En ce qui concerne le bailleur :

La société SCI DES COLMARIENS, est représentée par la société FARFADET, Sarl de droit Luxembourgeois dont le siège est au 5 Rue Jean de Beck à HEISDORF (L7308 - Luxembourg), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B190984, sa Gérante, elle-même représentée par M. Sacha MOUTEL, en sa qualité de co-gérant,

- En ce qui concerne le preneur :

La société ABALONE TT COLMAR, est représentée par la société ABALONE FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 500 000.00 euros dont le siège est au « 43, rue Bobby Sands » à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 383 497 963, sa Présidente, elle-même représentée par M. Jean VERNEYRE, en sa qualité de Président.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Sur la commune de COLMAR (HAUT RHIN), dans un ensemble immobilier dénommé LES RIVES DE LAUCH situé 69-71 Route de Neuf-Brisach,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
XB	18/3	69 Route de Neuf-Brisach	00 ha 57 a 84 ca	Sol

Les lots de copropriété suivant(s) :

Lot numéro cinquante-deux (52)
Dans le Bâtiment B:
Au rez-de-chaussée: un local commercial.
Les 209/10.000èmes des parties communes PC1,
Les 70/1.000èmes des parties communes PC6,
Et les 47/1.000èmes des parties communes PC9.

Lot numéro soixante-treize (73)
Dans le Bâtiment B:
Au rez-de-chaussée: un parking couvert.
Les 9/10.000èmes des parties communes PC1,
Les 3/1.000èmes des parties communes PC6,
Et les 2/1.000èmes des parties communes PC9.

Lot numéro soixante-quatorze (74)
Dans le Bâtiment B:
Au rez-de-chaussée: un parking couvert.
Les 9/10.000èmes des parties communes PC1,
Les 3/1.000èmes des parties communes PC6,
Et les 2/1.000èmes des parties communes PC9.

Lot numéro soixante-quinze (75)
Dans le Bâtiment B:
Au rez-de-chaussée: un parking couvert.
Les 9/10.000èmes des parties communes PC1,
Les 3/1.000èmes des parties communes PC6,
Et les 2/1.000èmes des parties communes PC9.

501

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, 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.

Il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :
Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.
Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaitre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.
Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.
A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.
A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.
Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

IMMATRICULATION

Le preneur déclare être régulièrement immatriculé au registre du commerce et des sociétés de COLMAR.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité d'agence de travail temporaire, de placement et de toute activité de prestations de services pour l'emploi ouverte par la loi aux entreprises de travail temporaire.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux - Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement entre les parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts - Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est demeuré ci-annexé.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux - Le bailleur a transmis au preneur un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, dont il ressort les éléments suivants : NEANT.

Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Exigences d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (22 200,00 €) hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux en vigueur, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque trimestre et pour la première fois le 1er avril 2021.

CHARGES

Viendront s'ajouter, en sus du loyer sus-indiqué, les impôts, taxes et charges imputables au Preneur qui seront refacturés à l'euro en même temps que les loyers.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer sera indexé de plein droit et sans formalité ni notification préalable, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1er avril, sur la base de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Insee.

Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, soit celui du quatrième trimestre 2020 d'une valeur de 115,79 et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, le dernier indice publié au jour de l'indexation concernée.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer serait indexé en utilisant l'indice modifié ou remplacé, assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement publié par l'Insee.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le « Preneur » à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a versé une somme de TROIS MILLE SEPT CENTS (3 700,00) EUROS représentant DEUX mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes:

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail ; le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil et celles ne pouvant être imputées au Locataire en vertu de l'article R145-35 du Code de commerce; et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous

incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès liées à l'activité qu'il se propose d'exercer.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

SM

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :
- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continuelle sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail objet des présentes sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur

SM

aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Droit d'enseigne - Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Toutefois, le preneur étant une société, il pourra céder ou sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de la société ABALONE FRANCE ou de toutes sociétés dans laquelle ABALONE FRANCE détient une participation.

A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-avant fixé, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous-seing privé auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera remise sans frais pour lui.

Le bailleur renonce expressément à être appelé à concourir à l'acte de sous-location visé ci-dessus, par dérogation à l'article L145-31 du Code de commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec son cessionnaire, sous-locataire ou la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

SM

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Toutefois, par application de l'article L. 642-7 du code de commerce, les garanties solidaires stipulées aux termes des deux alinéas qui précèdent ne s'appliqueront pas dans le seul cas d'une cession de droit au bail qui interviendrait dans le cadre d'une cession d'entreprise en procédure collective.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 48 h à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, une heure par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

SM

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Le présent bail étant conclu entre deux sociétés appartenant au même groupe, il est expressément convenu entre les Parties que les présents locaux seront assurés tant pour le compte du Preneur que pour le compte du Propriétaire de manière à ce que tous les risques devant être couverts pour l'un et/ou l'autre le soient au titre d'un seul et même contrat. Par conséquent, les Parties renoncent réciproquement aux recours qu'ils pourraient être fondés à exercer l'un et l'autre à ce titre.

Le preneur devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Le preneur est tenu de garantir le bailleur contre toutes les réclamations des tiers qui pourraient émaner de l'activité qu'il exerce.

Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits, en totalité ou en partie, ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre

cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Expropriation - Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Plomb
L'ensemble immobilier a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante
L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au bailleur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Termites
Le BAILLEUR déclare :
• qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
• qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
• qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
• que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Diagnostic de performance énergétique
Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.
Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).
Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement loués, étant à peine achevés.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes
L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3). L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3. La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint. A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse

au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ENREGISTREMENT

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

SR

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

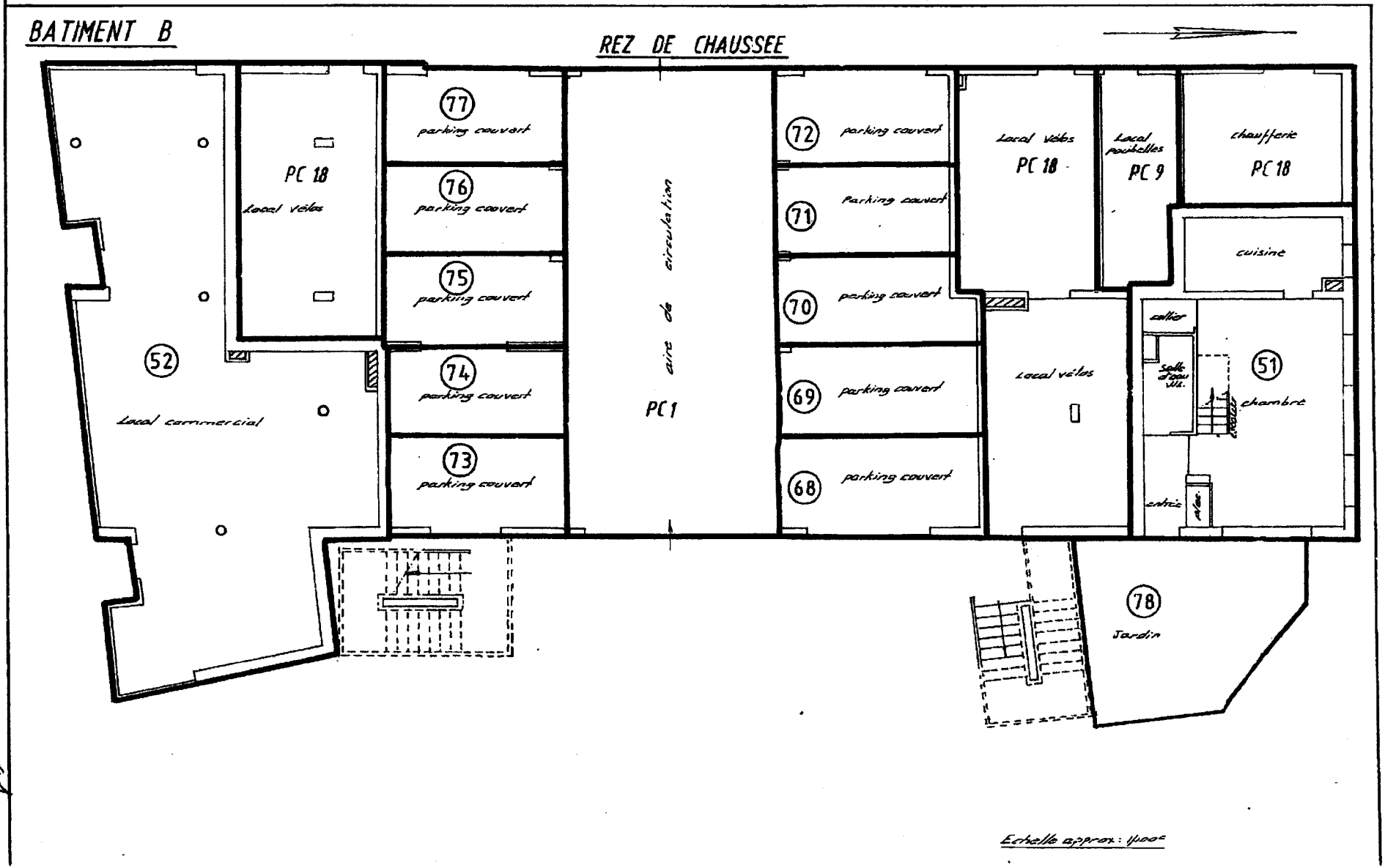
DONT ACTE, rédigé sur quinze (15) pages.
Fait et passé à SAINT-HERBLAIN,
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé.

LE BAILLEUR
La société SCI DES COLMARIENS
Représentée par M. S. MOUTEL,

LE PRENEUR
La société ABALONE TT COLMAR
Représentée par M. J. VERNEYRE

ESQUISSE N°_____ **COMMUNE**

Section **Parcelle** **Adresse**



REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR (R145-35 DU CODE DE COMMERCE) PARTIES PRIVATIVES & PARTIES COMMUNES

DEPENSES A LA CHARGE DU BAILLEUR

dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti : murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture,

dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations (art. 606 code civil),

honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué

impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux : contribution économique territoriale (CFE et CVAE)

charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

DEPENSES A LA CHARGE DU PRENEUR

dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité (consommation, entretien, maintenance équipements)

dépenses d'entretien et de réparations courantes : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs…

dépenses de mise aux normes et conformité

dépenses d'équipement et d'entretien des parties communes : quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien …

travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,

impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères…

Etat récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années

2021 est l'année civile en cours à la date de remise des présentes. Les montants engagés au titre des exercices N-3 et N-2 s'entendent après reddition. Les montants engagés au titre de l'exercice N-1 s'entendent – sauf précision contraire – avant reddition, laquelle interviendra sur la base des dépenses effectivement réalisées.

L'état récapitulatif des travaux réalisés et leur coût n'a qu'une valeur informative. Il ne peut de quelque manière que ce soit, servir de référence et ne préjuge pas des années à venir :

SN

NEANT

Etat prévisionnel des travaux à réaliser dans les trois années à venir

Le présent état, qui inclut l'année N en cours au jour de la signature des présentes, est prévisionnel. Il est en conséquence fourni à titre strictement indicatif et non garanti par le BAILLEUR.

Les montants et années de réalisation qui y sont mentionnés sont sujets à évolution ou modification.

Par « réalisation », il convient d'entendre le démarrage effectif de l'exécution des travaux tel qu'il a pu être envisagé à la date d'établissement de l'état.

Cet état ne tient pas compte – à la date de son établissement – des travaux :

- pour lesquels les autorisations administratives nécessaires et/ou pour lesquels les approbations préalables (notamment des membres de la copropriété ou de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre) n'ont pas été sollicitées ;
- non identifiés et dont l'exécution deviendrait nécessaire à raison d'un cas d'urgence, de force majeure, d'une nouvelle législation ou règlementation ou d'une injonction administrative ou judiciaire.

Compte tenu de son caractère strictement prévisionnel, cet état ne préjuge pas :

- des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement par le BAILLEUR ou au niveau de la copropriété ou de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre et non connus à la date d'établissement de l'état ;
- de la réalisation effective ou non des travaux, en tout ou partie, et dans le calendrier et au coût décrits dans l'état.

NEANT

État des risques et pollutions

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

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

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

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

N° BDSC-2018-262-01 du 19 | 09 | 2018 mis à jour le 30 | 09 | 2019

Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune
69A route de Neuf-Brisach	68000	COLMAR

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N [1]Oui ✓ Non

prescrit anticipé approuvé ✓ date 27 | 12 | 2006

[1]Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ✓ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2]Oui Non ✓

[2]Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non ✓

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N [1]Oui ✓ Non

prescrit anticipé approuvé ✓ date | |

[1]Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres Remontée de nappe

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2]Oui Non

[2]Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M [3]Oui Non ✓

prescrit anticipé approuvé date | |

[3]Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à : Oui Non

mouvement de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM [4]Oui Non ✓

[4]Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé [5]Oui Non ✓

[5]Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : Oui Non

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé [5]Oui Non ✓

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui Non ✓

> L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non ✓

[6]Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1 très faible	Zone 2 faible	Zone 3 modérée ✓	Zone 4 moyenne	Zone 5 forte

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 Oui Non ✓

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui Non ✓

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui ✓ Non

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

2 planches A4

Vendeur/bailleur	date/lieu	Acquéreur/locataire
	A Colmar le 11/12/2020	
M. Emmanuel EBEL		Mme Claire BAUDET

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus, consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr

Préfecture du Haut-Rhin
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

ZONES INONDABLES DANS LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

Commune de COLMAR - 4/11

PPRI de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006
PPRI de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006
PPRI de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008



ZI Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, inconstructible
ZIF Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
ZR Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, inconstructible
ZRF Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
Cote de plus hautes eaux prévisibles en cas d'inondation en conditions de crue centennale (en mètres NGF)
Digue

1/10 000

Mars 2008

COMMUNE DE COLMAR

EXTRAITS CARTOGRAPHIQUES DU PPRi DE LA LAUCH APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 23 JUIN 2006, DU PPRi DE L'ILL APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 27 DECEMBRE 2006 ET DU PPRi DE LA FECHT APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 14 MARS 2008

LEGENDE

- Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, inconstructible
- Zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
- Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, inconstructible
- Zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation
- Cote de plus hautes eaux prévisibles en cas d'inondation, en conditions de crue centennale (en mètres NGF altitude normale)
- Digue
- Zone de remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol en cas de crue centennale

DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE

La commune de Colmar est sous l'influence de trois rivières : l'Ill dans laquelle se jette la Lauch, via la Vieille Thur immédiatement en amont de l'agglomération, et la Fecht qui traverse le ban communal apres l'agglomération et rejoint l'Ill à Illhaeusern.
L'Ill est le principal cours d'eau du Département du Haut-Rhin mis à part le Rhin. Elle prend sa source dans le massif du Jura à Winckel, puis traverse le Sundgau, reçoit les eaux de la Largue en rive gauche, puis toutes les rivieres descendant des Vosges, Doller, Thur, Lauch, puis Fecht. Son bassin versant à Colmar est de 1784 km^2.

1 - Nature et caractéristique de la crue :

La vallée de l'Ill comme l'ensemble du département a connu plusieurs inondations importantes. On peut citer au 20ème siècle, les crues de 1910, 1919, 1947, 1955, 1983 et 1990 notamment qui ont causé de nombreux dégâts (destructions de ponts, inondations de zones industrielles et d'agglomérations). Les inondations de l'Ill ont lieu essentiellement en période hivernale et printanière suite à des pluies abondantes parfois associées à la fonte du manteau neigeux.
On peut distinguer deux types de crue sur l'Ill : des crues liées à plusieurs journées de fortes précipitations pluvieuses dans le Sundgau comme par exemple la crue de mai 1983 ou des crues d'alimentation vosgienne dues aux fortes pluies dans le massif vosgien souvent associées à la fonte des neiges comme en février 1990.
La Lauch a une alimentation directement vosgienne. Dans la plaine d'Alsace, les pentes sont assez faibles et les crues s'apparentent à des inondations de plaine plus lentes. L'Ill n'a pas le caractère torrentiel de ses affluents vosgiens, mais elle transporte un certain débit solide dû à l'érosion.

C'est la Lauch qui a posé par le passé le plus de problèmes à COLMAR, par exemple lors de l'inondation de 1955, où elle a submergé la digue et a inondé les quartiers sud. Les dernières crues bien répertoriées de 1983 et de 1990 ont présenté une période de retour entre 20 et 50 ans. Pour la cartographie, une étude hydraulique a été réalisée sur la base d'une crue de fréquence de retour 100 ans. Cette crue correspond à un débit de 280 m^3/s à Mulhouse et 520 m^3/s à Colmar sur l'Ill. Sur la Lauch, le débit centennal estimé à Colmar est de 80 m^3/s.

2 – Qualification de la crue et zonage du Plan de Prévention des Risques inondation :

Sur la cartographie, apparaissent cinq zones d'inondation

- Une zone inondable par débordement naturel en cas de crue centennale, inconstructible, notée ZI sur la carte. Dans cette zone, les hauteurs et les vitesses de l'eau peuvent être variables selon la topographie locale et l'éloignement de l'Ill ou de la Lauch ou de la Fecht.

- Une zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation, notée ZIF sur la carte. Dans cette zone, les hauteurs d'eau sont en général inférieures à 50 cm d'eau.

- Une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé car située à l'aval immédiat de l'ouvrage, inconstructible, notée ZR sur la carte. Dans ces zones, le risque serait élevé en cas de rupture de l'ouvrage, du fait en particulier de charges d'eau supérieures à 1 m

- Une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré du fait des distances plus grandes de l'ouvrage de protection, pouvant être ouverte à l'urbanisation, notée ZRF sur la carte. Notamment les vitesses y seraient toujours inférieures à 0,5m/s.

- Une zone soumise au risque de remontée de nappe à moins de deux mètres du sol, notée ZN sur la carte. Dans cette zone, les risques sont toujours limités et ne causent pas de danger pour les personnes.

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans le département : 14 (Affichage des 10 plus récents)

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
22/05/2008 - 01/06/2008	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé),Lave torrentielle,Glissement de terrain,Rupture d'ouvrage de défense (endiguement ou digue hydraulique),Ruissellement rural,Ruissellement urbain	de 1 à 9 morts ou disparus	30M-300M
07/08/2007 - 10/08/2007	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures)	inconnu	inconnu
20/02/1999 - 12/06/1999	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense	aucun_blesses	inconnu
07/04/1983 - 12/04/1983	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Ruissellement rural,Nappe affleurante,Barrage	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
04/04/1983 - 27/05/1983	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),Ecoulement sur route,Nappe affleurante	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
09/01/1955 - 30/01/1955	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Nappe affleurante	de 1 à 9 morts ou disparus	30M-300M
27/12/1947 - 16/01/1948	Crue nivale,Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),rupture d'ouvrage de défense	de 10 à 99 morts ou disparus	+3G
24/12/1919 - 28/01/1920	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé)	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
31/12/1909 - 27/01/1910	Crue nivale,Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Ruissellement rural,Nappe affleurante,Marécageux,rupture d'ouvrage de défense	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G
30/11/1882 - 27/01/1883	Crue nivale,Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Drainage des eaux pluviales	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères. . Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTEE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE A UNE REGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITE SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

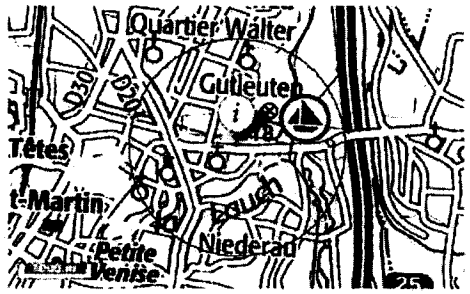
LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE A UNE REGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

LA LOCALISATION EST ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Oui

Sur cette carte sont indiqués les Secteurs d'information sur les sols (SIS) publiés par l'Etat. La carte représente les SIS dans un rayon de 1000 m autour de votre localisation. Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement



Secteurs d'information sur les sols

Secteurs d'information sur les sols

Zone de recherche

Source: MTES, DREAL/DRIEE

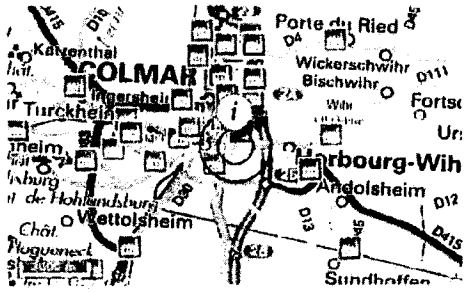
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 3

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 12

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Installations classées (Grande échelle)

Usine Seveso

Usine non Seveso

Elevage de bovin

Elevage de volaille

Elevage de porc

Carrière

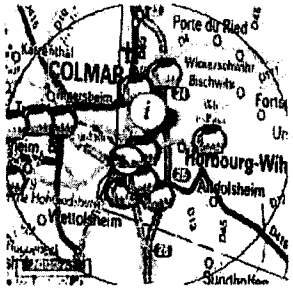
Zone de recherche

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 19

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Stations d'épuration

Elevage

Industries

Zone de recherche

Source: BRGM

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLEAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non
Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non

RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : Moyen

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :
- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
  sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

Annexe n° 12

Pouvoir signature compromis

Mme Claire BAUDET

M. Emmanuel EBEL

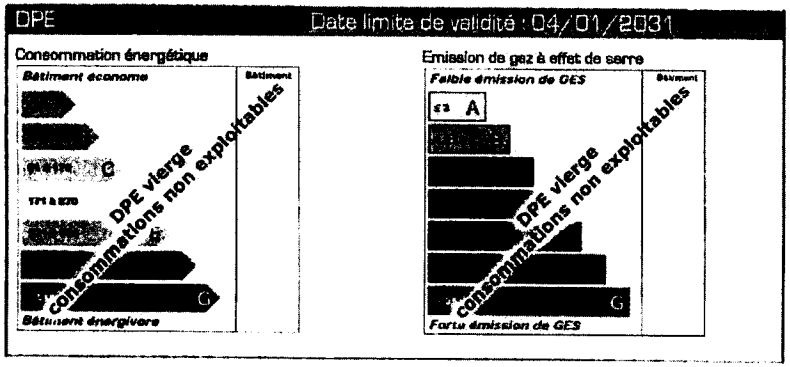
Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf DIA BOE03 2101-002



Propriétaire : SCI LE SQUARE
Adresse du bien : 69A route de Neuf Brisach, 68000 COLMAR
Nature du bien : Commerce
Localisation du bien : RdC
Numéro de lot : Sans objet
Date du permis de construire : Après 01/07/1997
Date limite de validité : 04/01/2031
Référence client :

DPE — Date limite de validité : 04/01/2031



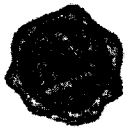
Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.
Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.
*pour le cas où il est indiqué validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas : de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amiante pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu desdites grilles.

Les intervenants du dossier

Propriétaire : SCI LE SQUARE
2 rue de l'Aerodrome, 68170 RIXHEIM

Votre cabinet :
77 avenue du Général de Gaulle, 68000 COLMAR
03 89 72 95 85 bagh@diagamter.com

Technicien : Monsieur Lionel VAUVILLIER
03 89 72 95 85 lionel.vauvillier@diagamter.com



Monsieur Lionel VAUVILLIER
Diagnostiqueur certifié

Synthèse dossier
Réf. : DIA-BOE03-2101-002

Énergies renouvelables

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

Commentaires :

Néant

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

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

Attestation d'assurance

Sarl GALEY - LABAUTHE ASSURANCES
21 Place Dupuy
31000 TOULOUSL
Tel. 05 62 73 09 00
Email agence.galeylabauthe@axa.fr
n° Orias 10 053 214

AXA Assurance et Banque

ATTESTATION D'ASSURANCE

La société AXA FRANCE représentée par la SARL GALEY - LABAUTHE ASSURANCES atteste que l'entreprise **B.A.G.H.** représentée par **Monsieur Gaëtan BOEHLY**, domiciliée **77 avenue du Général de Gaulle 68000 COLMAR** est titulaire du contrat suivant, en cours pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile suivant les dispositions des conditions générales et particulières

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE N° 11488663/04 Contrat « Groupp »
Pour les activités désignées ci-dessous, telles que décrites aux conditions particulières du contrat ci-dessus référencés et assurées conformément aux dispositions des décrets et lois en vigueur

Photo 360 et visite virtuelle	Dossier Amiante Parties Privatives
Diagnostic de Performance Energétique sans mention	Etat des Installations Intérieures d'Electricité
Diagnostic de Performance Energétique avec Mention	Etat des Installations Intérieures de Gaz
Calcul des Tantièmes	Etat des Risques et Pollutions
Etat descriptif de division	Etat des Risques de pollution des sols (ERPS)
Diagnostic Technique Global (DTG)	Argiles
Constat Amiante Vente sans mention	ENSA (Etat des Nuisances Sonores Aériennes)
Constat Amiante Vente avec mention	Etats des lieux
Dossier Technique Amiante sans mention	Superficie Carrez/Habitable et autres
Dossier Technique Amiante avec mention	Amiante avant démolition
Constat du Risque d'Exposition au Plomb (vente, location, parties communes)	Amiante avant travaux immeubles bâtis
Contrôle périodique amiante	Contrôle plomb après ou lors de travaux
Diagnostic défiscalisation ancien	Plomb avant travaux
Logement décent	Plomb avant démolition
	Sécurité piscine

Extrait du tableau des garanties spécifiques à l'assuré désigné ci-dessus et par Cabinet de diagnostics :

1. *Tous dommages corporels matériels et immatériels consécutifs confondus 10 772 913 € par sinistre*
2. *Faute inexcusable (dommages corporels) 1.000 000 € par sinistre et 2.000.000 € par année d'assurance*
3. *Atteinte à l'environnement*
   - *Tous dommages confondus 788.930 € par année d'assurance*
4. *Dommages immatériels non consécutifs 2 000.000 € par année d'assurance*
5. *Dommages aux biens confiés 345 146 € par sinistre*
6. *Défense Inclus dans la garantie mise en jeu*
7. *Recours : 28 354 € par litige*

La présente attestation ne peut engager la compagnie AXA FRANCE en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel il se réfère

Fait à Toulouse, le 10 décembre 2020
Pour la Sarl GALEY – LABAUTHE ASSURANCES

Certificat de compétence

B C
Bureau Contrôle Certification

N° de certification
B2C - 0225

CERTIFICATION
attribuée à :

Lionel VAUVILLIER
Dans les domaines suivants

Certification Amiante :
09/01/2019 — 08/01/2024*

Domaine Amiante avec mention
06/07/2020 — 08/01/2024*

Certification Plomb :
13/12/2019 — 12/12/2024*

Certification DPE :
09/01/2019 — 08/01/2024*

Certification DPE avec mention :
09/01/2019 — 08/01/2024*

Domaine Electricité
06/07/2020 — 05/07/2027*

Domaine Gaz
06/07/2020 — 05/07/2027*

Fait à STRASBOURG, le 06 juillet 2020

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER

*Sous réserve du respect des dispositions de ces attestations et d'une non-suspension ou retrait de certification par le comité de certification

Greffe du Tribunal Judiciaire de Colmar
REGISTRE DU COMMERCE & DES SOCIETES
10, RUE DES AUGUSTINS
CS 50466
68020 COLMAR CEDEX

N° de gestion 2018B00157

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 4 juin 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	837 589 902 R.C.S. Colmar
Date d'immatriculation	06/03/2018
Dénomination ou raison sociale	**ABALONE TT COLMAR**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	126 000,00 Euros
Adresse du siège	69A route de Neuf Brisach 68000 Colmar
Activités principales	Entreprise de travail temporaire, activité de placement et toute activité de prestation de service ouverte par la loi aux entreprises.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 05/03/2117
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	ABALONE FRANCE
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	43 rue Bobby Sands 44800 Saint-Herblain
Immatriculation au RCS, numéro	383 497 963 RCS Nantes

Commissaire aux comptes suppléant

Dénomination	KPMG SA
Forme juridique	Autre forme juridique
Adresse	2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro	775 726 417 RCS Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	69A route de Neuf Brisach 68000 Colmar
Activité(s) exercée(s)	Entreprise de travail temporaire, activité de placement et toute activité de prestation de service ouverte par la loi aux entreprises de travail temporaire
Date de commencement d'activité	01/05/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT