



VILLE de
MONTBONNOT
SAINT-MARTIN
(38330)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt trois

le 26 septembre

le Conseil municipal de la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique BONNET, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : 19 septembre 2023

Présents : M. Dominique BONNET, Maire - Mme Marie-Béatrice MATHIEU, - MM. Roger BOIS, Jean-François CLAPPAZ, Gilles FARRUGIA, Adjoint(e)s - Mmes Véronique BENZA-RAIEVSKI, Laurence BRULEBOIS-VIOTTO, Christine CARBONE, Marie-France CARRE, Caroline HALLE, Nadine HEILLIETTE, Flavie PARENDEL, Anne-Marie SPALANZANI - MM. Jean-Franck BARONI, Claude BAUSSAND, Laurent COQUET, Alexis ISAAC, Paul KLEIN, Daniel LEIFFLEN, Alain MAFFET, Jean-Baptiste PERIN, Jérôme VINTI.

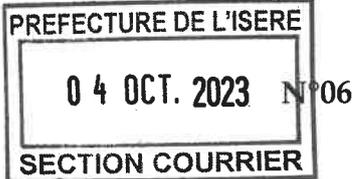
Pouvoirs : Madame Agnès ROLIN (pouvoir à Marie-France CARRE), Madame Virginie SONJON (pouvoir à Gilles FARRUGIA), Madame Laurence LE BARRILLEC (pouvoir à Dominique BONNET), Madame Catherine FAVAND (pouvoir à Christine CARBONE) - Monsieur Xavier VIGNON (pouvoir à Roger BOIS), Monsieur Patrick DESCHARRIERES (pouvoir à Jean-François CLAPPAZ), Monsieur Stéphane MOUNIER (pouvoir à Alain MAFFET).

Madame Marie-Béatrice MATHIEU est nommée secrétaire.

Dominique BONNET, Maire, informe le Conseil municipal que la commune envisage de sous-louer le bâtiment d'une surface d'environ 1213 m², situé 740 chemin de la Croix Verte à Montbonnot-Saint-Martin, afin d'aménager une salle multisport provisoire, durant les travaux de reconstruction de la Maison du Pré de l'Eau.

La signature d'un contrat de sous-location formant bail civil est donc envisagée avec la société TORNIER pour une durée de 3 années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du 1^{er} décembre 2023, moyennant un loyer annuel de base hors taxes de 166 667 € HT qui sera indexé annuellement sur la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Une réduction de loyer annuel de 25% du loyer annuel hors taxes, hors charges et après indexation sera applicable à compter de la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location.



Nombre de conseillers en exercice	29
présents	22
votants	29
nombre de voix pour	29
nombre de voix contre	00
abstention	00
NPPV	00

OBJET :

Signature d'un bail civil portant sur l'immeuble situé 740 chemin de la Croix Verte pour l'aménagement d'une salle multisport provisoire

Certifié exécutoire

Transmis en Préfecture ou Sous-préfecture

le : 04 OCT. 2023

Publié sur le site Internet www.montbonnot.fr

le : 10 OCT. 2023



Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal de régulariser le bail civil dont le projet figure joint.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés :

- Décide de régulariser le bail civil portant sur le bien situé 740 chemin de la Croix Verte à Montbonnot-Saint-Martin pour aménager une salle multisport provisoire durant les travaux de reconstruction de la Maison du Pré de l'Eau.
- Donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout acte requis.



Le secrétaire de séance,
Marie-Béatrice MATHIEU

Fait à Montbonnot Saint-Martin,
les jour, mois et an susdits

Le Maire,
Dominique BONNET

Annexe : Projet de bail

CONTRAT DE SOUS-LOCATION FORMANT BAIL CIVIL
 Soumis aux dispositions des articles 1717 et suivants
 du Code civil

ENTRE LES SOUSSIGNEES

TORNIER, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 161 rue Lavoisier à Montbonnot-Saint-Martin (38330) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 070 501 275,

Représentée par Lionel LIMORTE, dûment habilité(e) aux fins des présentes,

ci-après désignée le « **Locataire Principal** », d'une part,

ET

Commune de Montbonnot-Saint-Martin, identifiée sous le SIREN 213 802 499, domiciliée allée du Château de Miribel à Montbonnot-Saint-Martin (38330), et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

représentée par **Monsieur le Maire Dominique Bonnet**, dûment habilité aux fins des présentes,

[Note pour la mairie de Montbonnot-Saint-Martin : Merci de valider cette comparaison, confirmer le nom du signataire représentant la commune et nous communiquer ses habilitations (délibérations, pouvoirs, etc.)]

ci-après désignée le « **Sous-Locataire** », d'autre part,

dénommé(s) ensemble les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ». L'extrait k-bis du Locataire Principal et les pouvoirs des Parties figurent en **Annexe 1**.

CHAPITRE 1 - LOCAUX, DUREE, USAGE.....	6
ARTICLE 1 - DESIGNATION.....	6
ARTICLE 2 - DUREE.....	6
ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX.....	6
ARTICLE 4 - DESTINATION - USAGE.....	6
CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS.....	7
ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.....	7
ARTICLE 6 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS.....	8
6.1. Travaux réalisés par le Locataire Principal.....	8
6.2. Travaux à la charge du Sous-Locataire.....	9
6.3. Travaux d'aménagement du Sous-Locataire.....	10
ARTICLE 7 - ETAT D'OCCUPATION DES LIEUX.....	11
ARTICLE 8 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.....	11
ARTICLE 9 - VISITE DES LOCAUX.....	13
ARTICLE 10 - ASSURANCES ET RECOURS.....	13
10.1. Assurance du Locataire Principal.....	13
10.2. Assurance du Sous-Locataire.....	13
10.3. Renonciation à recours.....	14
10.4. Sinistre.....	14
ARTICLE 11 - CESSION DE BAIL.....	14
ARTICLE 12 - SOUS-LOCATION.....	15
ARTICLE 13 - NANTISSEMENT.....	16
ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX.....	16
CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES.....	17
ARTICLE 15 - LOYER.....	17
ARTICLE 16 - ACCESSOIRES DU LOYER & CHARGES LOCATIVES.....	17
16.1. Nature des charges.....	17
16.2. Inventaire des charges.....	18
16.3. Règlement des charges.....	18
ARTICLE 17 - REGIME FISCAL.....	18
ARTICLE 18 - MODALITES DE REGLEMENT.....	18
18.1. Virement bancaire sur le compte du Locataire Principal.....	19
18.2. Non-paiement.....	19
ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE.....	19
ARTICLE 20 - CLAUSE D'INDEXATION.....	19
CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS.....	19
ARTICLE 21 - TOLERANCES.....	19
ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	20
ARTICLE 23 - OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL.....	20
ARTICLE 24 - FRAIS.....	20
ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE.....	20
ARTICLE 26 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE.....	20
ARTICLE 27 - ENVIRONNEMENT.....	21
27.1. Etat des risques.....	21
27.2. DPE.....	21
27.3. Amiante.....	21
27.4. Elimination des déchets.....	21
LISTE DES ANNEXES.....	21
CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES.....	22
1. Adresse.....	22
2. Désignation des Locaux Loués.....	22
3. Durée du Contrat de Sous-Location — Entrée en jouissance des Locaux Loués.....	22
3.1. Durée du Contrat de Sous-Location.....	22
3.2. Mise à disposition anticipée.....	23
3.3. Entrée en jouissance et paiement des loyers.....	23
3.4. Droit d'accès du Locataire Principal.....	23
4. Destination.....	24
5. Régime fiscal.....	24

6. Loyer annuel de base	24
7. Dépôt de garantie	24
8. Réduction du Loyer	24
9. Indexation annuelle	24
10. Répartition des surfaces, calcul des provisions pour charges et travaux	24
Signature électronique	25

EXPOSE PREALABLE

(A) Par acte sous-seing privé du 15 janvier 2018 (le « **Bail Principal** »), la société civile immobilière Wagner Invest (le « **Bailleur** ») a donné à bail au Locataire Principal des locaux situés 740 chemin de la Croix Verte à Montbonnot-Saint-Martin (38330) d'une surface d'environ 1.213 m² situés au rez-de-chaussée et au premier étage d'un bâtiment indépendant (les « **Locaux Loués** »).

(B) Le Sous-Locataire a marqué son intérêt pour la prise à bail de l'intégralité des Locaux Loués, ce que le Locataire Principal a accepté.

(C) En vertu de l'article 12 « Sous-location » du Bail Principal, les conditions de sous-location sont les suivantes :

« Le **PRENEUR** ne pourra sous-louer totalement ou partiellement ses Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR**. Il ne pourra non plus en concéder, sous quelque forme que ce soit, la jouissance, même dans le cas de location gérance de son fonds de commerce, à quelque personne que ce soit, même temporairement que cela soit à titre gratuit ou non, précaire ou non, sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR**.

Par dérogation à ce qui précède, le **BAILLEUR** autorise d'ores et déjà le **PRENEUR** à sous-louer et/ou à domicilier au sein des Locaux, toute société de son groupe au sens des articles L.233-1 à L.233-3 du Code de commerce.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée ou de mise en location gérance du fonds de commerce, le **BAILLEUR** devra être appelé à concourir à l'acte, et le **PRENEUR** demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du **BAILLEUR** et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Il est rappelé que les Locaux forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du **PRENEUR** qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire qui ne pourra se prévaloir à l'égard du **BAILLEUR** d'aucun droit, en particulier celui de se maintenir dans les lieux au-delà de la présence effective du **PRENEUR**.

L'acte de sous-location devra comporter les dispositions qui précèdent concernant la renonciation au droit direct contre le **BAILLEUR**. »

Par courrier électronique en date du 21 mars 2023, le Bailleur a autorisé la présente sous-location. Par courrier du 6 juillet 2023, le Locataire Principal a demandé confirmation au Bailleur de renoncer à concourir au Contrat de Sous-Location. En l'absence de réponse dans le délai de 15 jours suivant la réception du courrier, le Bailleur est réputé avoir renoncé à concourir au Contrat de Sous-Location.

(D) C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent contrat de sous location soumis au droit commun du louage (le « **Contrat de Sous-Location** »).

(E) Toute référence dans le Contrat de Sous-Location à l'« Exposé », un « Article » ou une « Annexe » doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article ou une annexe du Contrat de Sous-Location.

(F) Les points (A) à (D) constituent l'exposé (ci-après l'« **Exposé** »).

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Le présent Contrat de Sous-Location est soumis au droit commun du louage régi par le Code civil, n'est soumis à aucun statut d'ordre public particulier et n'est notamment pas soumis :

- aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;
- aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 ;
- à l'article 57A de la loi n°39-1290 du 23 décembre 1986.

En conséquence, le régime juridique du Contrat de Sous-Location relève des stipulations contractuelles et seulement des dispositions supplétives des articles 1714 et suivants du Code civil relatives au contrat de louage, s'il n'y est pas dérogé (explicitement ou implicitement) par les présentes.

Le présent Contrat de Sous-Location est composé de plusieurs parties, qui ont été négociées librement et de bonne foi entre les Parties, qui forment un tout indivisible à l'équilibre du contrat, en ce compris l'exposé préalable et les annexes. Le présent Contrat de Sous-Location constitue donc un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil. En outre, les Parties reconnaissent avoir reçues chacune, l'une de l'autre, les informations nécessaires à leur décision de s'engager en toute connaissance de cause.

CHAPITRE 1 - LOCAUX, DUREE, USAGE

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les Locaux Loués, objets du présent Contrat de Sous-Location, sont précisément définis au chapitre 5 ci-après.

Le Sous-Locataire déclare parfaitement connaître les Locaux Loués, leur état ainsi que celui de ses équipements pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite au chapitre 5 susdit. Le Sous-Locataire accepte les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du Locataire Principal des réparations d'aucune sorte, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances.

Toute différence entre les surfaces indiquées dans les conditions particulières ou en annexes et les dimensions réelles desdits Locaux Loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du Loyer. .

Les surfaces exploitées s'entendent des surfaces objets du Contrat de Sous-Location, parties communes incluses. Si l'immeuble est en copropriété, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Contrat de Sous-Location, augmentés le cas échéant d'une quote-part des parties communes.

Les parties conviennent expressément que les Locaux Loués objet du présent Contrat de Sous-Location forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent Contrat de Sous-Location est consenti et accepté pour une durée de trois (3) années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée au chapitre 5 ci-après.

En conséquence de ce qui précède, le Contrat de Sous-Location expirera automatiquement et de plein droit à l'expiration de la période de trois (3) ans susmentionnés, sans qu'aucun congé ni notification quelconque soit nécessaire, conformément aux dispositions de l'article 1737 du Code civil.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties lors de la mise à disposition anticipée des Locaux Loués au Sous-Locataire et/ou à la remise des clés et lors de la sortie des Locaux Loués du Sous-Locataire. Les états des lieux seront réalisés par un commissaire de justice et seront établis aux frais partagés par moitié entre le Sous-Locataire et le Locataire Principal.

L'état des lieux réalisé lors de la remise des clés est annexé aux présentes, ou à défaut sera conservé par chacune des Parties.

ARTICLE 4 – DESTINATION - USAGE

Le Sous-Locataire devra utiliser personnellement les Locaux Loués objets des présentes à l'usage exclusif précisé ci-après au chapitre 5, et ce, paisiblement et conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les Locaux Loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée au chapitre 5.

Le Sous-Locataire fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de toutes les conséquences pouvant résulter de son activité exercée dans les Locaux Loués ; il s'oblige pour cela à se conformer aux législations, réglementations et toutes autres prescriptions administratives en vigueur, à obtenir toutes autorisations administratives ou autres, à payer toutes taxes et redevances, à procéder à tous travaux et aménagements, et, d'une façon générale à faire tout ce qui sera raisonnablement nécessaire pour que le Locataire Principal ne soit jamais inquiété ou recherché au sujet de cette activité.

Le Sous-Locataire ne pourra exercer dans les Locaux Loués une activité présentant un caractère dangereux ou insalubre, contraire à la morale publique ou aux bonnes mœurs, ou exercée en infraction avec la législation ou la réglementation.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'hygiène et de Sécurité, et plus généralement de tous les Services ou Autorités Administratives concernés.

Il fera en sorte que le Locataire Principal ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Dans le cas où l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux Loués serait neuf ou assimilé au sens de la législation sur les travaux de construction, et en cas de survenance d'un vice résultant des travaux de construction et/ou de réhabilitation, le Sous-Locataire, en ce qui concerne les Locaux Loués, fera le nécessaire afin que le Locataire Principal puisse faire sans délai une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurances « Dommages à l'ouvrage » et ce, dès qu'il aura eu connaissance du sinistre. Le Sous-Locataire ne pourra prétendre à aucune autre indemnisation que celle allouée par l'assurance ci-dessus.

Le Sous-Locataire prendra toutes les précautions pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble. Il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Sous-Locataire s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, à l'exception de celles requises dans le cadre de l'exploitation de son activité par le Sous-Locataire (feils que cartons, bulpack etc.), d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit, dès lors que l'alimentation collective en gaz ne serait pas prévue dans l'immeuble.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Il ne devra utiliser, s'ils existent, les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Locataire Principal déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

Le Sous-Locataire ne pourra affecter les Locaux Loués, partiellement ou totalement, à l'usage de tous autres activités de quelque nature qu'ils soient, qu'après accord préalable et écrit du Locataire Principal.

Dans une telle hypothèse, les Parties reverseraient les conditions financières du présent Contrat de Sous-Location afin de les réajuster en fonction des loyers effectivement pratiqués pour les types d'activités que le Sous-Locataire aura installés.

Il est ici précisé que le changement éventuel, partiel ou total, de destination des Locaux Loués, ne pourra en aucun cas avoir pour effet de porter le loyer qui en résultera à un montant inférieur au loyer éventuellement révisé prévu au présent Contrat de Sous-Location.

Si, pendant la durée du présent Contrat de Sous-Location, le Bailleur vend, cède ou promet de vendre, ou de céder l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, à une tierce personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au Bailleur dans les droits et obligations résultant du Bail Principal, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, n'apporte de modifications au présent Contrat de Sous-Location.

ARTICLE 6 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

6.1. Travaux réalisés par le Locataire Principal

Le Sous-Locataire souffrira quelque gêne qu'ils lui causent les travaux, réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés par le Locataire Principal ou le Bailleur dans les Locaux Loués et/ou dans l'immeuble dont ils dépendent sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de Loyer ou charges quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un (21) jours.

En toute hypothèse, le Locataire Principal s'engage d'une part, à faire ses meilleurs efforts pour ne pas gêner le Sous-Locataire dans l'accès et la jouissance des Locaux Loués et d'autre part à fournir au Sous-Locataire, préalablement au commencement des travaux, un calendrier de leur réalisation.

Le Sous-Locataire devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention, du maintien et du renouvellement de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires pour l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, notamment de toute autorisation d'ouverture et d'aménagement d'un établissement recevant du public (ERP), de manière à ce que le Locataire Principal ne soit jamais inquiété à ce sujet ; le Sous-Locataire s'obligeant en outre à respecter les règlements de toute nature auxquels est assujéti l'immeuble et l'activité qu'il exercera dans les Locaux Loués.

Dans le cas où, après avoir obtenu l'accord préalable du Locataire Principal, le Sous-Locataire viendrait à modifier la destination des Locaux Loués, le Preneur s'engage, en fin de jouissance, à ses frais, risques et périls, d'obtenir toutes autorisations administratives ou autres, définitives et purgées de tout recours, nécessaires au changement de destination pour restituer les Locaux Loués en leur destination initiale, à savoir industrielle. Le Sous-Locataire fera réaliser tous travaux et aménagements nécessaires afin de restituer les Locaux Loués dans un état conforme à leur destination initiale.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Contrat de Sous-Location est consenti aux charges et conditions ordinaires et de droit, que le Sous-Locataire s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Locataire Principal.

Pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location, le Sous-Locataire s'oblige à occuper les Locaux Loués conformément à l'ensemble des charges et conditions du Bail Principal figurant en Annexe 7, *mutatis mutandis*.

A cet égard, le Sous-Locataire s'oblige notamment :

- à se conformer à toutes les stipulations du Bail. Le Sous-Locataire sera tenu, à l'égard du Locataire Principal, des mêmes obligations que celles incombant au Locataire Principal à l'égard du Bailleur aux termes du Bail. Les stipulations du Bail s'appliquent *mutatis mutandis* entre les Parties dans le cadre du présent Contrat de Sous-Location, le tout de telle sorte que le Locataire Principal ne soit nullement inquiété dans l'exécution du Bail ;
- à occuper les Locaux Loués personnellement et paisiblement ;
- à ne pas se maintenir dans les Locaux Loués au-delà de la durée effective du Bail. Le Sous-Locataire ne dispose à cet égard d'aucun droit direct contre le Bailleur, notamment de renouvellement du présent Contrat de Sous-Location ;
- à entretenir les Locaux Loués conformément aux termes du Bail et à les restituer au Locataire Principal dans l'état requis par le Bail à l'expiration du présent Contrat de Sous-Location, un état des lieux de sortie devant alors être établi conformément à l'article 8 des présentes ;
- à effectuer sous sa responsabilité dans les Locaux Loués, tous travaux devant être effectués à ses frais par le Locataire Principal dans les Locaux Loués en application du Bail ;
- à assurer ses biens, son activité et sa responsabilité civile dans les conditions requises par le Bail.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Sous-Locataire prend les Locaux Loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location.

Le Sous-Locataire reconnaît que les Locaux Loués objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Contrat de Sous-Location, ainsi qu'aux besoins de son activité.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables spécifiques qui résulteraient de l'activité qui y sera exercée par le Sous-Locataire, en ce compris la réglementation ERP.

Le Sous-Locataire supportera également sans dédommagement de la part du Locataire Principal tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le Sous-Locataire devra avertir par écrit le Locataire Principal des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité et dès qu'il en aura eu connaissance.

6.2. Travaux à la charge du Sous-Locataire

Le Sous-Locataire effectuera pendant le cours du Contrat de Sous-Location et à ses frais toutes réparations locatives, de menu entretien visées à l'article 1754 du Code civil et de gros entretien visées à l'article 605 du Code civil, en ce compris les travaux résultant de la vétusté ou de la force majeure en application des dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Les dépenses et les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux et relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, seront à la charge du Bailleur, ou à défaut du Locataire Principal, à l'exception des travaux de mise en conformité nécessaire à l'exercice de l'activité du Sous-Locataire dans les lieux (en ce compris tous travaux de mise en conformité), dont ce dernier déclare vouloir faire son affaire.

Toutes mises aux normes, réglementations de sécurité, d'accessibilité, nouvelles conformités, obligations énergétiques ou environnementales intervenant pendant la durée du Contrat de Sous-Location ou lors de ses renouvellements successifs, restent à la charge du Sous-Locataire, dès lors que ces mises aux normes et autres réglementations sont liées à l'activité du Sous-Locataire dans les Locaux Loués et s'avèrent impératives et d'application immédiate, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur ou, à défaut, du Locataire Principal.

Le Sous-Locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agissait de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Locataire Principal, du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Sous-Locataire.

Le Sous-Locataire ne pourra faire dans les Locaux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du Locataire Principal et du Bailleur aucun changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie.

Le Locataire Principal transmettra au Bailleur toute demande d'autorisation de travaux communiquée par le Sous-Locataire afin de recueillir l'accord du Bailleur sur la demande concernée. Dès réception, le Locataire Principal transmettra au Sous-Locataire, le cas échéant, l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Sous-Locataire dans les Locaux Loués deviendront, en fin de Contrat de Sous-Location, la propriété du Bailleur, sans indemnité pour le Sous-Locataire, à moins que le Locataire Principal ou le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des Locaux Loués en leur état antérieur, et ce aux frais du Sous-Locataire. Par exception à ce qui précède, les travaux d'aménagement initiaux du Sous-Locataire, tels que décrits en Annexe 2, pourront demeurer sans restitution dans l'état initial.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de Contrat de Sous-Location », la fin des relations contractuelles entre les Parties, pour quelque cause que ce soit.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le Sous-Locataire le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

Il est 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 immeuble par destination resteront la propriété du Sous-Locataire et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'entrée dans les Locaux Loués qu'en cours de Contrat de Sous-Location, le Sous-Locataire s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués et/ou de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les aménagements, installations et équipements des Locaux Loués, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à l'hygiène et à la sécurité des personnes ou des biens, seront intégralement à la charge du Sous-Locataire qui renonce à tout recours contre le Locataire Principal pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Pour l'ensemble de ses travaux, le Sous-Locataire assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Sous-Locataire s'engage notamment à garantir le Locataire Principal de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée par ces travaux.

Le Sous-Locataire s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité de l'immeuble et à indemniser le Locataire Principal de tous dommages qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Sous-Locataire s'engage à cet effet à communiquer au Locataire Principal avant tout démarrage des travaux, et sous réserve de la nature des travaux, une copie des polices d'assurance visées aux articles L 242-1 du Code des Assurances (dommages-ouvrages) et L 241-1 et L 242-2 du Code des Assurances (constructeur non réalisateur) et de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation - RC Maître d'Ouvrage).

Le Sous-Locataire devra également justifier, à première demande du Locataire Principal et/ou du Bailleur, que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Dès l'achèvement des travaux, le Sous-Locataire devra remettre au Locataire Principal un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du Sous-Locataire. Le Sous-Locataire devra également inviter le Locataire Principal à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être engagés à la charge du Sous-Locataire, dans les plus brefs délais compte tenu de la nature des travaux à réaliser, et en toute hypothèse en respectant le délai imposé par toute injonction administrative le cas échéant.

6.3. Travaux d'aménagement du Sous-Locataire

Le Sous-Locataire a informé le Locataire Principal de sa volonté de réaliser dans les Locaux Loués des travaux d'aménagement initiaux (les « **Travaux d'Aménagement** ») conformément au devis des Travaux d'Aménagement du Sous-Locataire figurant en Annexe 2.

Les travaux ci-dessus ont d'ores et déjà été acceptés par le Bailleur et fait l'objet d'une déclaration préalable qui figure en Annexe 8 des présentes.

Le Locataire Principal donne son accord de principe sur la réalisation des Travaux d'Aménagement projetés par le Sous-Locataire décrits aux devis figurant en Annexe 2.

Les Travaux d'Aménagement Initiaux du Sous-Locataire seront réalisés dans les conditions suivantes :

- le Sous-Locataire s'engage à réaliser les Travaux d'Aménagement sous le contrôle, le cas échéant, du bureau de contrôle, maître d'œuvre et coordinateur de sécurité protection de la santé du Locataire Principal, dont il supportera les honoraires raisonnables et conformes à la pratique de marché ;

- les Travaux d'Aménagement du Sous-Locataire seront exécutés par le Sous-Locataire et à ses propres frais, et sous son entière responsabilité, sous réserve du respect des normes et de la capacité technique des Locaux Loués, dans le respect des règles de l'art et de la réglementation applicable, après, le cas échéant, obtention des autorisations (administratives ou autres) qui seraient nécessaires pour la réalisation des Travaux d'Aménagement et dont le Sous-Locataire fera son affaire personnelle, sans recours possible contre le Locataire Principal à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit ;

- plus généralement, le Sous-Locataire devra se conformer à l'ensemble des stipulations de l'article 6.2, auxquelles il n'a pas été expressément dérogé par les présentes et particulièrement, après autorisation préalable du Locataire Principal.

Le Sous-Locataire notifiera au Locataire Principal, moyennant un préavis minimum de quinze (15) jours calendaires, la date exacte à laquelle le Locataire Principal sera invité à constater l'achèvement des Travaux d'Aménagement, étant précisé que la constatation de l'achèvement des Travaux d'Aménagement à cette date constituera la date d'achèvement des Travaux d'Aménagement (la « Date d'ACHÈVEMENT »).

A la Date d'ACHÈVEMENT, une visite des Locaux Loués interviendra durant laquelle le Locataire Principal constatera l'état d'achèvement des Travaux d'Aménagement du Sous-Locataire. Les Parties constateront par écrit (par courrier contresigné par les deux Parties ou par échange d'email) cet achèvement qui actera la Date d'ACHÈVEMENT des Travaux d'Aménagement.

[Note : Mécanisme à discuter / valider]

Le Sous-Locataire s'engage à faire toutes diligences nécessaires pour minimiser la gêne occasionnée par la réalisation des Travaux d'Aménagement à l'égard des autres occupants de l'immeuble et s'engage à supporter les conséquences de tous recours et/ou toutes réclamations résultant des Travaux d'Aménagement, de manière à ce que le Locataire Principal ne soit ni inquiété ni recherché à ce titre.

En aucun cas le Locataire Principal ne pourra être tenu pour responsable de l'exécution des Travaux d'Aménagement du Sous-Locataire réalisés par ce dernier en application des présentes, et ne pourra être recherché à ce titre de quelque manière que ce soit et pour quelque cause que ce soit (dommages et intérêts, réduction ou franchise de loyers). L'acceptation par le Locataire Principal de l'exécution par le Sous-Locataire des Travaux d'Aménagement ne peut engager la responsabilité du Locataire Principal et le Sous-Locataire tiendra le Locataire Principal indemne à cet égard.

Les Parties conviennent expressément qu'au départ du Sous-Locataire des Locaux Loués, le Sous-Locataire devra restituer les Locaux Loués en leur état à la prise de possession des Locaux Loués, libre de tous mobiliers, équipements, installations effectués dans le cadre des Travaux d'Aménagement, aux frais exclusif du Sous-Locataire.

ARTICLE 7 - ETAT D'OCCUPATION DES LIEUX

Les Locaux Loués devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Contrat de Sous-Location, de matériel et mobilier en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Locataire Principal du paiement de tout ou partie du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Contrat de Sous-Location.

En cas de résiliation du Contrat de Sous-Location pour quelque cause que ce soit, ou de non renouvellement du Contrat de Sous-Location, le Sous-Locataire devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou de matériel justifiant qu'il est à jour du paiement de tous loyers et charges du présent Contrat de Sous-Location.

Le Sous-Locataire devra souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, et au téléphone Principal ne soit pas jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location et lors de ses renouvellements successifs, le Sous-Locataire devra à ses frais, assurer la maintenance, l'entretien, le nettoyage, la conservation, la réparation

des Locaux Loués et de la totalité des installations techniques, dès qu'ils s'avéreront nécessaires pour quelle que cause que ce soit, de telle sorte qu'à tout moment, ceux-ci soient dans un bon état de fonctionnement, de réparations et d'entretien.

Il devra en outre maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux Loués, tous les accessoires et éléments d'équipement, tous les équipements spécifiques existant éventuellement dans les Locaux Loués, telles que notamment, ascenseurs, monte-charges, climatisation, ventilation, installation électrique, téléphoniques ou autres, conformément aux articles 1754 et 605 du code civil, ainsi qu'aux normes en vigueur et à venir des lors qu'elles sont liées à son activité dans les Locaux Loués et qu'elles sont impératives et d'application immédiate, et les rendre en bon état d'utilisation lors de l'état des lieux de sortie.

Le Sous-Locataire souscrita auprès de toute société dûment habilitée, tous contrats d'entretien complet et de maintenance et notamment concernant le dallage, les installations de chauffage, d'électricité, de climatisation, de ventilation, ascenseurs, terrasse, toiture, portes automatiques, portails, portes de parking, toutes installations de sécurité et de contrôle incendie.

Le Sous-Locataire s'engage à communiquer au Locataire Principal, l'ensemble des contrats souscrits et des rapports d'intervention, à la demande du Locataire Principal.

Le Sous-Locataire ne devra faire appel qu'à des intervenants dûment certifiés, qualifiés, et expérimentés pour remplir les tâches qui leur seront confiées.

Le Sous-Locataire sera seul responsable de veiller à ce qu'en toute circonstance, tous intervenants respectent scrupuleusement les recommandations des fabricants ou fournisseurs des équipements et installations pour la maintenance, l'entretien, la conservation et la réparation et n'utilisent que des moyens, outils et pièces autorisés par les dits fabricants ou fournisseurs.

L'obligation du Sous-Locataire inclut l'exécution selon une périodicité régulière ou une périodicité prévue par les lois et règlements de toutes mesures et tous contrôles préventifs de tous équipements et installations ainsi que tous les travaux tant extérieurs qu'intérieurs.

Le Sous-Locataire devra selon les périodicités réglementaires à ses frais, faire vérifier ou supporter la vérification par un organisme agréé des installations dont sont équipés les Locaux Loués, tels que : électricité, éclairage de secours, extincteurs, chauffage, production de froid, appareils de levage, ascenseurs, monte-charges, réseaux sprinklers, RIA... et les conserver en conformité avec toute réglementation applicable.

Le Sous-Locataire s'engage également à remettre copie du rapport du ou des organismes ayant effectué la vérification des installations à la demande du Locataire Principal. Le Sous-Locataire devra également à ses frais procéder aux tests et entretiens de l'installation de protections incendie, en conformité avec la réglementation en vigueur (telle que la certification APSAD).

Le Sous-Locataire a l'obligation de vérifier et de maintenir une installation de protection contre les risques incendie / explosion en conformité avec les règles applicables, notamment celles de la certification APSAD.

Le Locataire Principal ne saurait être responsable de l'éventuelle inadéquation entre les dispositifs de détection incendie, de protection incendie manuels ou automatiques et/ou de report d'alarme existants avec les risques associés avec l'activité du Sous-Locataire.

Toutes modifications relatives aux systèmes de détection et de report d'alarme incendie, et toutes modifications relatives au réseau de protection automatique par sprinkler devront être préalablement soumises au Locataire Principal pour accord.

Le Locataire Principal se réserve le droit de faire une visite annuelle des installations mises à disposition du Sous-Locataire afin de s'assurer du bon entretien des installations de détection incendie, de report d'alarme et de protection incendie par sprinkler.

Le Sous-Locataire devra faire le nécessaire pour lever dans les plus brefs délais, les éventuelles remarques émises par les bureaux de contrôle ; toutes remarques émanant de ces bureaux de contrôle devront être communiquées au Locataire Principal sous peine de résiliation du Contrat de Sous-Location

pour motifs graves et légitimes si ces travaux et remarques concernent ceux restant à la charge du Locataire Principal.

En cas de défaillance du Sous-Locataire, le Locataire Principal se réserve le droit de faire vérifier à tout moment la conformité de ces différents installations par un organisme agréé dont les honoraires seront à la charge du Sous-Locataire.

En fin de Contrat de Sous-Location et au plus tard lors de l'état des lieux de sortie, il devra rendre les Locaux Loués avec les revêtements de sols, murs et plafonds en bon état d'usage et d'entretien.

Les différentes obligations incombant au Locataire Principal telles que prévues dans le Contrat de Sous-Location ne s'appliqueront pas si les éléments concernés ou les parties des Locaux Loués ont fait l'objet de modifications ou de compléments d'installation effectués par le Sous-Locataire sans l'accord écrit du Locataire Principal ou en cas de défaut d'entretien ou de réparations locatives de la part du Sous-Locataire.

ARTICLE 9 - VISITE DES LOCAUX

Le Sous-Locataire laissera visiter les Locaux Loués par le Locataire Principal et/ou le Bailleur, par toute personne mandatée par ce dernier, ou d'éventuels locataires, de 10h à 17h, le Locataire Principal s'engageant à en respecter un délai de quarante-huit (48) heures pour prévenir le Sous-Locataire. Le Sous-Locataire souffrira l'opposition d'écriteaux, d'affiches ou de panneaux, aux emplacements convenus entre le Locataire Principal et/ou le Bailleur et le Sous-Locataire.

Le Sous-Locataire autorise dès à présent tout commissaire mandaté par le Locataire Principal et/ou le Bailleur à pénétrer dans les Locaux Loués pendant ladite période, le Locataire Principal s'engageant toutefois à justifier au Sous-Locataire la raison de cette visite et à respecter un délai de prévention de quarante-huit (48) heures, sauf urgence.

ARTICLE 10 - ASSURANCES ET RECOURS

10.1. Assurance du Locataire Principal

Le Locataire Principal garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de Locataire Principal au titre du Contrat de Sous-Location Principal.

A ce titre, le Sous-Locataire s'engage à aviser le Locataire Principal par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à six (6) mètres) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Locataire Principal.

10.2. Assurance du Sous-Locataire

Le Sous-Locataire devra assurer, pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location, sa reconduction et ses renouvellements, les risques propres à son exploitation.

Le Sous-Locataire garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Sous-Locataire garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, ses biens propres, même immeubles par destination, et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, vol, émeutes, actes de vandalisme et de sabotage. Cette police devra garantir les dommages corporels dont le Sous-Locataire pourra être déclaré responsable. Les dommages matériels et immatériels devront être assurés pour un montant minimum permettant la reconstruction de l'immeuble loué (valeur à neuf).

Il garantira par ailleurs, tout trouble ou privation de jouissance qu'il pourrait être amené à subir.

Le Sous-Locataire s'interdit d'intenter toute action en responsabilité contre le Locataire Principal en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis dans les Locaux Loués.

Le Sous-Locataire souscritra une assurance couvrant les pertes d'exploitation.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués comporteraient des surfaces vitrées importantes (telles que vitrines en façade), le Sous-Locataire fera son affaire personnelle de leur assurance contre les risques de destruction (bris de glace).

Le Sous-Locataire devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location, acquitter régulièrement les primes et cotisations et/ou justifier du tout au Locataire Principal à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Sous-Locataire entraînait, soit pour le Locataire Principal, soit pour les voisins ou co-locataires, des surprimes d'assurance, le Sous-Locataire devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Sous-Locataire remboursera au Locataire Principal toutes les primes d'assurance contractées par le Locataire Principal, telles que visées ci-dessus, notamment au 10.1. ci avant.

En cas de sinistre total ou partiel dû à un fait imputable au Sous-Locataire, le Sous-Locataire devra, à ses frais exclusifs, remettre les Locaux Loués sinistrés en état, après l'obtention, le cas échéant, de toutes autorisations administratives nécessaires. En cas de défaillance de sa part et un (1) mois après une sommation restée sans effet, le Locataire Principal aura le droit de percevoir, hors la présence et le concours du Sous-Locataire, l'indemnité à laquelle ce dernier aurait droit et, ce, jusqu'à concurrence, d'une part, du montant des travaux de remise en état des Locaux Loués sinistrés et, d'autre part, des sommes éventuellement dues au Locataire Principal à un titre quelconque par le Sous-Locataire.

Dans l'hypothèse de la défaillance de ce dernier, le Locataire Principal fera l'opposition entre les mains de la compagnie d'assurances au paiement au Sous-Locataire du montant de l'indemnité.

10.3. Renonciation à recours

Le Sous-Locataire déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Locataire Principal et le Bailleur ; les polices qu'il souscrit, dans le cadre du présent Contrat de Sous-Location, devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs renoncent aux recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Locataire Principal et le Bailleur, et les assureurs de ces derniers.

Inversement, pour les événements qu'il fait assurer, le Locataire Principal renonce aux recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Sous-Locataire et ses assureurs, les assureurs du Locataire Principal devant consentir la même renonciation à recours.

Les parties s'obligent à informer leur assureur respectif de cette renonciation à recours réciproque et à faire procéder à l'adaptation de leur contrat à cette disposition.

10.4. Sinistre

En cas de sinistre, le Sous-Locataire devra déclarer à ses assureurs et concomitamment au Locataire Principal lui-même ou à son représentant, tous dégâts, et ce dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les dix (10) jours.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le Locataire Principal, du fait de l'observation par le Sous-Locataire des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Locataire Principal à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette et/ou ces inobservations.

Le Sous-Locataire souscritra également un contrat dit « prévention de contrôle incendie », auprès d'un organisme spécialement agréé par les Assemblées Plénières des Sociétés d'Assurances, le coût de ce contrat étant à la charge du Sous-Locataire.

ARTICLE 11 - CESSION DE BAIL

Le Sous-Locataire ne pourra céder son droit au présent Contrat de Sous-Location sans le consentement préalable et par écrit du Locataire Principal et du Bailleur sous peine de la nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat si bon semble au Locataire Principal.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Locataire Principal sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Sous-Locataire au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Contrat de Sous-Location. Quant au Sous-Locataire, il restera répondeant solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des conditions du Contrat de Sous-Location pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location.

Ainsi, le Locataire Principal pourra agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de division et de discussion.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Locataire Principal sans frais pour lui, le Sous-Locataire étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

La cession ou l'apport de société devra être réalisé en présence du Locataire Principal ou lui dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception présentée au domicile élu du Locataire Principal au moins quinze (15) jours ouvrables à l'avance.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Sous-Locataire s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Locataire Principal étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par commissaire de justice, à frais partagés par moitié entre Locataire Principal et Sous-Locataire.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Locataire Principal, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valeur renonciation du Locataire Principal aux droits qu'il tient du Contrat de Sous-Location et de l'historique de la relation locative.

ARTICLE 12 - SOUS-LOCATION

Le Sous-Locataire ne pourra sous-louer totalement ou partiellement ses Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du Locataire Principal et du Bailleur. Il ne pourra non plus en concéder, sous quelque forme que ce soit, la jouissance, à quelque personne que ce soit, même temporairement que cela soit à titre gratuit ou non, précaire ou non, sans le consentement préalable et par écrit du Locataire Principal.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Locataire Principal devra être appelé à concourir à l'acte, et le Sous-Locataire demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Locataire Principal et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent Contrat de Sous-Location.

Il est rappelé que les Locaux Loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les Locaux Loués ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Sous-Locataire qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire qui ne pourra se prévaloir à l'égard du Locataire Principal et du Bailleur d'aucun droit, en particulier celui de se maintenir dans les Locaux Loués au-delà de la présence effective du Sous-Locataire.

L'acte de sous-location devra comporter les dispositions qui précèdent concernant la renonciation au droit direct contre le Locataire Principal.

Sans préjudice de ce qui précède, à titre *intuitu personae* compte tenu du Sous-Locataire figurant en comparution des présentes, le Locataire Principal autorise le Sous-Locataire à conclure des conventions de mise à disposition à titre gratuit des Locaux Loués avec toute association ou toute entité non commerciale dans le cadre de l'exercice de l'activité du Sous-Locataire.

Les mises à disposition susmentionnées devront être conformes au projet de convention de mise à disposition figurant en **Annexe 9** des présentes. Il est précisé que le projet de convention de mise à

disposition des Locaux Loués, figurant en **Annexe 9** des présentes, a été préalablement approuvé par le Bailleur.

Dans tous les cas, toutes les conventions conclues dans ce cadre seront soumises aux conditions suivantes :

- l'autorisation de mise à disposition accordée ne remet pas en cause le principe d'indivisibilité contractuelle et matérielle des Locaux Loués ;
- il ne sera jamais créé de lien de droit direct entre le Bailleur ou le Locataire Principal et les entités occupantes ;
- les mises à disposition ne pourront avoir une durée supérieure au Bail Principal et au Contrat de Sous-Location ;
- au cas où le Bail Principal (et par voie de conséquence le Contrat de Sous-Location) viendrait à cesser à quelque date et pour quelque cause que ce soit, le Sous-Locataire devra obtenir le départ pour la même date des entités occupantes et ce, à ses diligences et frais exclusifs. En cas de maintien dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs entités occupantes à la date de fin du Bail Principal (et du Contrat de Sous-Location), le Sous-Locataire sera de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation calculée sur la base du double du dernier loyer payé par le Sous-Locataire, outre les charges et taxes, jusqu'à la reprise de possession de l'intégralité des Locaux Loués par le Bailleur ;
- le Sous-Locataire sera garant, à l'égard du Locataire Principal, de toutes réclamations qui pourraient être formulées par une entité occupante à l'encontre du Bailleur ou un tiers, nonobstant l'absence de lien de droit entre le Bailleur et les occupants ; étant précisé qu'à condition déterminante de la volonté du Locataire Principal d'autoriser ces mises à disposition, le Sous-Locataire s'engage à tenir indemne le Locataire Principal de tous troubles ou réclamations émanant des entités occupantes ;
- le Sous-Locataire demeurera en tout temps seul responsable de l'entier respect des clauses et conditions du présent Contrat de Sous-Locataire ;
- les mises à disposition ne pourront être consenties que pour l'exercice d'une activité sportive et/ou culturelle ;
- les occupants devront occuper personnellement les locaux mis à disposition et ne pourront en aucun cas procéder à des sous-locations ou mises à dispositions à des tiers, sous toute forme quelle qu'elle soit.

Par ailleurs, il est en tant que de besoin précisé que le Locataire Principal conclura avec le Sous-Locataire une convention de mise à disposition dans le cadre de son droit d'accès prévu à l'article 3.4 des conditions particulières du Contrat de Sous-Location.

ARTICLE 13 – NANTISSEMENT

Tout nantissement du droit au présent Contrat de Sous-Location est interdit.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Sous-Locataire devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels avoir acquitté, ainsi qu'il est dit ci-dessus, la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier, par présentation des acquis disponibles, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Sous-Locataire devra au plus tard le jour de l'expiration du Contrat de Sous-Location, rendre les Locaux Loués en bon état d'usage et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux de sortie à la suite duquel le Sous-Locataire devra remettre les clés au Locataire Principal.

Quatre (4) mois au plus tard avant la date de départ du Sous-Locataire des Locaux Loués, il sera procédé contradictoirement entre les Parties à un pré-état des lieux (le « **Pré-Etat des Lieux** »). Ce Pré-Etat des Lieux viendra constater l'état général des Locaux Loués à cette date. Le Locataire Principal indiquera alors au Sous-Locataire dans un délai de trente (30) jours suivant le Pré-Etat des Lieux, le cas échéant, la liste des réparations et remises en état incombant au Sous-Locataire au titre du Contrat de Sous-Location.

Les Parties procéderont à la date du départ du Sous-Locataire à un état des lieux de sortie. Cet état des lieux comportera, le cas échéant, le relevé des réparations mentionnées dans le Pré-Etat des Lieux qui n'auraient pas été réalisées à cette date.

Dans l'hypothèse où le Sous-Locataire n'aurait pas valablement rempli ses obligations en vertu du paragraphe qui précède :

- Si le Sous-Locataire manifeste son intention de les exécuter lui-même, il s'engage à les faire exécuter dans les meilleurs délais, après établissement de l'état des lieux de sortie, sur des prestations et par des entreprises qualifiées ;
- A défaut de réalisation des travaux dans un délai de quinze jours à compter de l'état des lieux de sortie, le Sous-Locataire ne sera redevable envers le Locataire Principal d'une indemnité forfaitaire, qui sera égale au devis de remise en état et de travaux transmis par le Locataire Principal afin de remédier aux manquements du Sous-Locataire, et le Locataire Principal pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix.

Les états des lieux de sortie visés ci-dessus seront établis dans les conditions de l'article 3 du présent Contrat de Sous-Location.

Au cas où le Sous-Locataire ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi si bon semble au Locataire Principal en présence d'un commissaire de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Sous-Locataire.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 15 – LOYER

Le loyer fixé au chapitre 5 ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent Contrat de Sous-Location. Le présent Contrat de Sous-Location est consenti et accepté moyennant le paiement, selon la périodicité prévue au chapitre 5 ci-après d'un loyer annuel de base, dont le montant est précisé au chapitre 5 ci-après et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues audit chapitre 5 ci-après.

Le premier loyer sera exigible "*pro rata temporis*" en fonction du temps restant à courir pour la fraction de trimestre concerné.

ARTICLE 16 - ACCESSOIRES DU LOYER & CHARGES LOCATIVES

16.1. Nature des charges

Les charges suivantes sont à la charge du Bailleur :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances, dont le redevable légal est le Bailleur, à l'exception de la taxe foncière, des taxes additionnelles à la taxe foncière

ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Sous-Locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Les honoraires du Locataire Principal liés à la gestion des loyers des Locaux Loués resteront à la charge du Locataire Principal.

Le Sous-Locataire acquittera les contributions personnelles, mobilières, les taxes professionnelles ainsi que les impôts et les taxes de toute nature, présents ou à venir, lui incombant ou relatifs aux Locaux Loués, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que les charges de ville ou de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le Locataire Principal.

Le Sous-Locataire aura à sa charge l'impôt foncier relatif aux Locaux Loués objet des présentes, y compris la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, quand bien même ce service ne serait pas assuré par la collectivité, et les frais d'établissement des rôles.

16.2. Inventaire des charges

Le présent Contrat de Sous-Location comporte un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Contrat de Sous-Location, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur, le Locataire Principal et le Sous-Locataire, figurant en Annexe 3.

La répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupants de l'immeuble est fonction de la surface exploitée telle que définie au chapitre 5 du présent Contrat de Sous-Location.

16.3. Règlement des charges

Le Sous-Locataire devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel, en ce compris l'assurance et la taxe foncière.

En conséquence, le Sous-Locataire s'engage à régler au Locataire Principal, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêts de compte.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Sous-Locataire, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant. Le solde de la régularisation annuelle de charges devra être réglé dans les trente (30) jours suivant la réception d'une facture y afférent.

Les montants des appels de fonds seront soumis à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance.

ARTICLE 17 - REGIME FISCAL

Si le Locataire Principal a opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A., en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires dudit loyer seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

ARTICLE 18 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Sous-Locataire s'oblige à payer au Locataire Principal le loyer et ses accessoires en quatre (4) termes de paiement égaux et d'avance en Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année, dans les conditions prévues au chapitre 5 du Contrat de Sous-Location.

Si le premier terme de loyer fait l'objet d'un "*pro rata temporis*", son paiement, par avance, devra intervenir le jour de la signature du présent Contrat de Sous-Location.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Locataire Principal ou en tout autre endroit indiqué par lui.

18.1. Virement bancaire sur le compte du Locataire Principal

Le paiement des sommes dues au titre du Contrat de Sous-Location sera effectué par virement bancaire sur le compte bancaire désigné par le Locataire Principal de telle manière que ce compte soit crédité avec une date de valeur, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil. Le relevé d'identité bancaire du Locataire Principal est annexé aux présentes.

Le premier terme sera calculé *pro rata temporis* entre la date d'échéance du premier terme de loyer et le dernier jour du trimestre civil en cours.

En cas de changement de domiciliation bancaire du Locataire Principal, ce dernier fournira par courrier au Sous-Locataire deux (2) mois avant la plus proche échéance, un nouveau relevé d'identité bancaire (signé au verso).

18.2. Non-paiement

Le Locataire Principal s'engage à adresser au Sous-Locataire une facture au titre des appels de loyers, impôts taxes et charges au moins 30 jours avant l'échéance.

Sous cette réserve, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Sous-Locataire ou de toute autre somme due en vertu du présent Contrat de Sous-Location et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Locataire Principal percevra de plein droit et quinze (15) jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, une pénalité de retard de dix pour cent (10%).

ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE

Sans objet compte tenu de l'identité du Sous-Locataire.

ARTICLE 20 - CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer variera automatiquement tous les ans, à la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location, telle qu'indiquée au chapitre 5. du Contrat de Sous-Location, proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (LAT).

Cet indice est publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

La première indexation interviendra un an après la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location. L'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de révision, et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du Contrat de Sous-Location, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 21 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Locataire Principal relatives aux clauses et conditions du présent Contrat de Sous-Location, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification, une suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Locataire Principal pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Sous-Locataire d'exécuter une seule des charges et conditions du Contrat de Sous-Location ou de payer exactement un seul terme de loyer, de la TVA ou des accessoires quelconques du loyer à son échéance, le présent Contrat de Sous-Location sera, si bon semble au Locataire Principal, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Locataire Principal de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Sous-Locataire refusait d'évacuer les Locaux Loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné au chapitre 5 demeurera acquis au Locataire Principal à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre. De même, les loyers payés d'avance demeureront acquis au Locataire Principal à titre d'indemnité d'occupation sans préjudice de plus amples dommages et intérêts suivant les dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires ainsi que tous les frais de mainlevée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires seront à la charge du Sous-Locataire et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

Le Locataire Principal reprendra la libre disposition des Locaux Loués par le seul fait de l'expulsion ci-dessus sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause, et sans préjudice de son droit à paiement des loyers courus et accessoires dus et à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours et du prix des réparations à la charge du Sous-Locataire et sous la réserve de tous autres dus, droits ou actions.

ARTICLE 23 - OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du Contrat de Sous-Location, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Locataire Principal au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Sous-Locataire ou ses ayants droits jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de cinquante pour cent (50 %). Les charges seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Locataire Principal, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 24 - FRAIS

Tous les frais d'actes, de timbres et, éventuellement, les droits d'enregistrement ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront, partagés par moitié entre le Sous-Locataire et le Locataire Principal, étant précisé que chaque Partie conservera les honoraires de ses conseils. Toutes les dépenses exposées par le Locataire Principal (frais d'avocat aux prix de marché, de commissaire de justice, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Sous-Locataire pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le Sous-Locataire qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Locataire Principal en son siège et pour le Sous-Locataire en son siège également.

ARTICLE 26 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes et de leurs suites seront du ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 27 - ENVIRONNEMENT

27.1. Etat des risques

Le Locataire Principal confirme, qu'à sa connaissance, l'immeuble et les Locaux Loués décrits dans le présent Contrat de Sous-Location n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-1 du code des assurances).

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques figure en Annexe 4 du Contrat de Sous-Location.

27.2. DPE

Conformément aux articles L.126-26 à L.126-33 du code de la construction et de l'habitation et aux articles R.126-15 et suivants du même code, un diagnostic de performances énergétiques figure en Annexe 6 du Contrat de Sous-Location.

Il est précisé que le DPE est à ce jour vierge et ne comprend aucune donnée puisque les Locaux Loués ont été inoccupés.

Les informations contenues dans ce diagnostic n'ont qu'une valeur informative.

A la fin du Contrat de Sous-Location, lors de l'état des lieux, remise des clés, le Sous-Locataire fera ses meilleurs efforts pour remettre au Locataire Principal copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie des trois (3) dernières années en sa possession.

Le Sous-Locataire laissera le libre accès des Locaux Loués à tout technicien mandaté par le Locataire Principal à effet d'obtenir un diagnostic de performances énergétiques.

27.3. Amiante

Les dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 imposent au propriétaire de l'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifuges contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Locataire Principal déclare au Sous-Locataire que les Locaux Loués, objet du Contrat de Sous-Location, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, le diagnostic de recherche d'amiante est donc sans objet.

27.4. Elimination des déchets

Le Sous-Locataire devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination de ses déchets, au cours du Contrat de Sous-Location et à la fin du Contrat de Sous-Location, pouvant le cas échéant se trouver dans les Locaux Loués.

L'article L 541-11 II du Code de l'environnement dispose que :

"Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon".

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Kbis et pouvoirs des Parties

- Annexe 2 : Devis des Travaux d'Aménagement du Sous-Locataire
- Annexe 3 : Inventaires des charges locatives
- Annexe 4 : Etat des risques
- Annexe 5 : Plans des Locaux Loués
- Annexe 6 : Diagnostic de Performances énergétiques (DPE)
- Annexe 7 : Bail Principal
- Annexe 8 : Déclaration préalable de travaux
- Annexe 9 : Projet de convention de mise à disposition

CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les présentes conditions particulières complètent les conditions générales du présent Contrat de Sous-Location stipulées aux chapitres 1 à 4 et s'appliquent aux Locaux Loués par le Locataire Principal au Sous-Locataire (ci-après les « **Locaux Loués** »).

1. Adresse

a) Adresse des Locaux Loués

740 Chemin de la Croix Verte à Montbonnot-Saint-Martin (38330)

b) Adresse de facturation et de quittancement

Château de Miribel, 38330 Montbonnot-Saint-Martin

2. Désignation des Locaux Loués

Étage et consistance :

Un bâtiment d'environ 1.213 m² composé d'un rez-de-chaussée et d'un R+1, soit la totalité des Locaux Loués par le Bailleur au Locataire Principal.

Les plans des Locaux Loués sont fournis en Annexe 5.

3. Durée du Contrat de Sous-Location — Entrée en jouissance des Locaux Loués

3.1 Durée du Contrat de Sous-Location

- Date de prise d'effet du présent Contrat de Sous-Location

- la Date d'Achèvement ;

- le 1^{er} décembre 2023.

- Durée

Trois (3) années

- Fin du Contrat de Sous-Location

A l'expiration d'une période de trois (3) années à compter de la Date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location

3.2. Mise à disposition anticipée

Afin de permettre au Sous-Locataire la réalisation de ses Travaux d'Aménagement, le Locataire Principal s'engage à mettre à disposition anticipée du Sous-Locataire les Locaux Loués à compter du [] 2023 (la « **Date de Mise à Disposition Anticipée** ») jusqu'à la date de prise d'effet automatique du Contrat de Sous-Location.

La période de mise à disposition anticipée des Locaux Loués s'achèvera automatiquement et de plein droit à la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

La mise à disposition anticipée a lieu aux seules fins de permettre la réalisation des Travaux d'Aménagement du Sous-Locataire et n'autorise en aucun cas le Sous-Locataire à faire occuper les Locaux Loués par son personnel (non nécessaire à la réalisation de ses Travaux d'Aménagement) et/ou à y exploiter l'activité prévue au Contrat de Sous-Location.

Dans la mesure où le Sous-Locataire aura pris possession des Locaux Loués à la Date de Mise à Disposition Anticipée et où le Contrat de Sous-Location prendra automatiquement et de plein droit effet à la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location, les Parties conviennent de ne pas réaliser d'état des lieux de sortie des Locaux Loués à l'issue de la période de mise à disposition anticipée, le Sous-Locataire prenant les Locaux Loués, à la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location, conformément à l'état des lieux d'entrée visé à l'article 3 du Contrat de Sous-Location et des Travaux d'Aménagement, sans aucun recours à l'encontre du Locataire Principal.

Aucun Loyer ne sera dû par le Sous-Locataire au Locataire Principal durant la période de mise à disposition anticipée des Locaux Loués, cette dernière étant consentie à titre gratuit. Toutefois pendant la période de mise à disposition anticipée, le Sous-Locataire sera redevable de sa quote-part des charges, redevances et fiscalité relatives aux Locaux Loués conformément aux stipulations du Contrat de Sous-Location.

Le Sous-Locataire remettra au Locataire Principal préalablement à la remise des clés des Locaux Loués, une attestation justifiant de la souscription de toutes les assurances nécessaires prévues au Contrat de Sous-Location, en ce compris toutes garanties T.R.C. et D.O. (le cas échéant selon la nature des travaux envisagés) nécessaires dans le cadre des travaux d'aménagement à réaliser.

De même, le Sous-Locataire souscritra tous les abonnements nécessaires, notamment tous abonnements électriques à compter de la Date de Mise à Disposition Anticipée et en justifiera à première demande au Locataire Principal.

3.3. Entrée en jouissance et paiement des loyers

L'entrée en jouissance des Locaux Loués et le paiement des loyers s'effectueront par le Sous-Locataire à compter de la date d'effet du présent Contrat de Sous-Location.

3.4. Droit d'accès du Locataire Principal

A titre purement commercial et gratuit, les Parties sont convenues que le Locataire Principal bénéficiera, d'un droit d'accès et d'utilisation exclusif et privatif, dans les conditions suivantes :

- des Locaux Loués, quatre (4) jours complets par an et quotidiennement deux heures par jour à la pause méridienne, soit de 12 heures à 14 heures ;
- de la Maison des Arts, situé 990 chemin de la Laurelle à Montbonnot-Saint-Martin (38330) appartenant au Sous-Locataire, deux journées complètes par an.

Le Locataire Principal bénéficiera du droit d'accès et d'utilisation sous réserve que les lieux indiqués ci-dessus soient disponibles.

Le droit d'accès et d'utilisation bénéficiera au Locataire Principal pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location.

Les Parties conviennent de se concentrer une fois par an afin de revoir les conditions du droit d'accès et d'utilisation du Locataire Principal.

Il est rappelé que le Locataire Principal bénéficiera, en outre, d'une convention de mise à disposition des Locaux Loués, telle que prévue à l'article 12 des présentes.

4. Destination

- 1.1 Le Sous-Locataire devra utiliser les Locaux Loués à usage exclusif de :

Activité sportive et/ou culturelle.

5. Régime fiscal

T.V.A. au taux en vigueur à la date de ce jour : 20 %

6. Loyer annuel de base

Loyer annuel de base hors taxes

166.667 € H.T (cent soixante-six mille six cent soixante-sept euros hors taxes)

Périodicité d'appel :

Trimestrielle et d'avance

7. Dépôt de garantie

Trois (3) mois de loyer HT, soit :

Sans objet

8. Réduction du Loyer

Le Locataire Principal accepte, à titre commercial et purement exceptionnel, d'accorder au Sous-Locataire titre *Intuitu personae*, une réduction de loyer annuel de 25% du loyer annuel hors taxes, hors charges et après indexation applicable à compter de la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location.

Toutes les charges, impôts, taxes et prestations stipulés au Contrat de Sous-Location resteront intégralement dus par le Sous-Locataire.

9. Indexation annuelle

Date de révision : date anniversaire de la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location.

Indice de référence : indice ILAT publié à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Contrat de Sous-Location.

Indice de révision : indice ILAT du même trimestre calendaire de l'année suivante.

10. Répartition des surfaces, calcul des provisions pour charges et travaux :

La surface retenue est celle figurant à l'article 2 des conditions particulières, soit :

1.213 m²

Signature électronique

En application des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties acceptent expressément de signer le Contrat de Sous-Location de façon électronique et pour ce faire, d'utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DocuSign France SAS. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Contrat de Sous-Location. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent Contrat de Sous-Location, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles soient traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issu du processus.

Chacune des Parties au Contrat de Sous-Location s'interdit toute utilisation anormale, abusive ou frauduleuse de la solution de signature électronique fournie par le prestataire DocuSign et, de façon plus générale, de toute activité au moyen de la solution de signature électronique qui serait en violation des lois, règlements, codes de déontologie et autres dispositions qui lui sont applicables. Le non-respect des CGU ou des CSU de la solution de signature électronique DocuSign engage la seule responsabilité de la Partie contrevenante.

Fait par voie électronique conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil. Le 14/05/2023.

Le Locataire Principal

A rectangular box with a thin black border, intended for the signature of the Principal Tenant. A small blue icon is visible in the bottom right corner of the box.

Le Sous-Locataire

A rectangular box with a thin black border, intended for the signature of the Sub-Tenant. A small blue icon is visible in the bottom right corner of the box.

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 31 octobre 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 070 501 275 R.C.S. Grenoble
Date d'immatriculation 27/04/1970
Dénomination ou raison sociale **TORNIER**
Forme juridique Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Capital social 35 043 008,00 Euros
Adresse du siège 161 Rue Lavoisier 38330 Montbonnot-Saint-Martin
Activités principales Fabrication et vente d'instruments de chirurgie. Commercialisation et distribution de dispositifs médicaux.
Durée de la personne morale Jusqu'au 27/04/2030
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président
Nom, prénoms DUBOURG Yann
Date et lieu de naissance Le 25/08/1978 à Dakar (Sénégal)
Nationalité Française
Domicile personnel 9 Rue de la Bonnette 33600 Pessac

Directeur général
Nom, prénoms BRADY Silvia Marcela
Nom d'usage MATAMOROS FRANCO
Date et lieu de naissance Le 19/11/1971 à Guayaquil (Equateur)
Nationalité Américaine
Domicile personnel KONINGINNEWEG 188 BV 1075 Ej Amsterdam (Pays-Bas)

Directeur général
Nom, prénoms LIMORTÉ Lionel
Date et lieu de naissance Le 30/09/1976 à Chambéry (73)
Nationalité Française
Domicile personnel 40 Chemin des Mûriers 38530 Chapareillan

Commissaire aux comptes titulaire
Dénomination ERNST & YOUNG et Autres
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 1/2 Place Des Saisons Paris la Défense 1 92400 Courbevois
Immatriculation au RCS, numéro 438 476 913 RCS Nanterre

SOCIÉTÉ RESULTANT D'UNE FUSION OU D'UNE SCISSION

- Mention n° F07/009413 du 02/08/2007 Fusion : sociétés ayant participé à l'opération :
TORNIER HOLDING Chemin DOYEN GOSSE 38330 SAINT-ISMIER,
342 973 591 RCS GTC Grenoble
avec date d'effet au 31/07/2007

- Mention n° F08/011143 du 22/08/2008 Fusion : sociétés ayant participé à l'opération :
TORNIER COMMERCIAL Rue Doyen Gosse 38330 SAINT-ISMIER,
423 301 738 RCS GTC Grenoble

R.C.S. Grenoble - 31/10/2022 - 13:31:40

page 1/3

Annexe 1

Greffé du Tribunal de Commerce de Grenoble
Place Firmin Gauthier - CS 90150
38019 GRENOBLE Cedex 1
N° de gestion 1970B00127

- Mention n° F18/000346 du 11/01/2018 avec date d'effet au 31/07/2008
Fusion : sociétés ayant participé à l'opération :
BIOTECH ORTHO 176 Rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT-SAINT-
MARTIN, 534 884 069 RCS GTC Grenoble, société apporteuse avec date
d'effet au 31/12/2017

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

Adresse de l'établissement 161 Rue Lavoisier 38330 Montbonnot-Saint-Martin
Activité(s) exercée(s) Fabrication et vente d'instruments de chirurgie. Commercialisation et distribution de dispositifs médicaux.
Date de commencement d'activité 31/07/2007
Origine du fonds ou de l'activité Apport fusion
Mode d'exploitation Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

Adresse de l'établissement 20 Rue des Berges Parc d'Activité Polytec 38000 Grenoble
Enseigne ETABLISSEMENT BIOPROFILE
Activité(s) exercée(s) Le développement, la fabrication et la commercialisation de dispositifs médicaux.
Date de commencement d'activité 31/10/2008
Origine du fonds ou de l'activité Transmission universelle du patrimoine à l'associé unique
Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 176 Rue Lavoisier 38330 Montbonnot-Saint-Martin
Activité(s) exercée(s) Fabrication et commercialisation d'implants orthopédiques eternels eternels
Date de commencement d'activité 01/03/2010
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 385 Rue Lavoisier 38330 Montbonnot-Saint-Martin
Activité(s) exercée(s) Fabrication de matériel médico chirurgical et dentaire.
Date de commencement d'activité 01/04/2017
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 88 Allée Galilée 38330 Montbonnot-Saint-Martin
Activité(s) exercée(s) Fabrication de matériel médico chirurgical et dentaire.
Date de commencement d'activité 01/04/2017
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

R.C.S. Grenoble - 31/10/2022 - 13:31:40

page 2/3

Greffé du Tribunal de Commerce de Grenoble
Place Firmin Gauthier - CS 90150
38019 GRENOBLE Cedex 1
N° de gestion 1970B00127

Adresse de l'établissement 740 Chemin de la Croix Verte 38330 Montbonnot-Saint-Martin
Activité(s) exercée(s) Fabrication de matériel médico chirurgical et dentaire.
Date de commencement d'activité 01/09/2018
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

IMMATRICULATIONS HORS RESSORT

R.C.S. Chaumont

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention MISE EN HARMONIE DES STATUTS avec la loi 81-1162 du 30/12/1981 (ANCIENNE DENOMINATION : ETS TORNIER - FABRIQUE D'INSTRUMENT DE CHIRURGIE)
- Mention n° F12/009405 du 06/07/2012 Transfert du siège social et du principal établissement du Rue Doyen Gosse 38330 SAINT-ISMIER au lieu de l'ets complémentaire, l'ets complémentaire sis 161 Rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN devient siège et ets principal à compter du 01/07/2012
- Mention n° F13/008371 du 04/06/2013 Fermeture d'un établissement secondaire sis 800 Rue Guyonem 38190 VILLARD-BONNOT à compter du 31/05/2013
- Mention n° F17/016813 du 16/11/2017 Fusion : sociétés ayant participé à l'opération : - BIOTECH INTERNATIONAL 305 Allée de Craponne 13300 SALON-DE-PROVENCE, 390 038 966 RCS GTC Salon de Provence, société apporteuse avec date d'effet au 20/10/2017

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Grenoble - 31/10/2022 - 13:31:40

page 3/3

Reference	Désignation	Qté	P.U. HT	Montant HT
TIL COF08-B	<p>Suite à notre visite sur site, veuillez trouver notre proposition pour le remplacement des systèmes existants sur le site Stryker par le système TIL Technologies.</p> <p>En Intrusion, nous conserverons les 16 détecteurs, 2 sabots et 8 détecteurs d'ouverture et la sirène intérieure. Sous réserve que l'ensemble de ces points soient fonctionnels.</p> <p>Nous ajouterons un contact de porte sur la nouvelle porte qui sera créée.</p> <p>Nous ajouterons un lecteur de badge à l'entrée principale pour la mise en et hors service de l'alarme.</p> <p>Pour le contrôle d'accès, les accès qui seront conservés sur le système TIL Technologies seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portail - Portillon entré et sortie - Entrée principale - Local informatique - Lecteur Intrusion Hall entrée (à créer) <p>Les deux autres portes avec contrôle d'accès extérieur ne sont pas nécessaires à rééquiper selon votre demande.</p> <p>Les lecteurs existants étant des Data/clock, nous allons les changer afin de pouvoir installer le nouveau matériel CUBE car l'ancien matériel MDP va être arrêté en production en janvier 2024, de plus nous aurons le même format de lecture des badges que sur les autres sites.</p>	2,00	285,800	591,60

Reference	Désignation	Qté	P.U. HT	Montant HT
TIL TILLYS24-CUBE	Automate de contrôle d'accès, GTB et Intrusion - gestion de 3 BUS et 24 lecteurs max (8 lecteurs par bus, par ajout de modules spécialisés) - jusqu'à 600 000 identifiants - Gestion d'assesseurs et télésurveillance incluses - liaison IP - montage rail DIN	1,00	894,390	894,39
TIL AL1260SB	Alimentation chargeur 110-220V/12V - 6A - protégée par fusibles - avec signalisations - montage rail DIN	2,00	221,850	443,70
ENSEBAT12V17A	Batterie 12V-17A	3,00	78,860	236,55
GEN AD1205GR	SEWOSY Alim 5A 12V coffret batterie 17Ah	1,00	108,185	108,17
TIL MLP2-CUBE	Module Porte pour TILLYS CUBE (bus sécurisé) avec module HSM - 2 lecteurs RS485 - 9 EEQ / 2 sorties relais - montage Rail DIN Pour sites déjà installés avec firmwares MLP2 CUBE jusqu'à v4.x (Nécessité d'un nouvel applet si mise à jour en firmware v5.x)	3,00	427,170	1 281,51
TIL LEC05XF5200-NB5	Lecteur EVOLUTION ST - MIFARE / DESFIRE EV1 / EV2 - Transparent SSCP V2 - Nrf - RS485 - sortie Borniers Portillon, Portailx2, entrée, local informatique et Intrusion hall entrée	6,00	222,720	1 336,32
TIL LIC-READ-ENTRY	Licence par lecteur ENTRY connecté supplémentaire Pour commande quantité < 100 licences lecteur ENTRY	6,00	184,440	1 106,64
TIL MLIO16-CUBE	Module Entrées / Sorties Transistor configurables pour TILLYS CUBE (bus sécurisé) - 8 EEQ + (8 EEQ ou 8 S) - montage Rail DIN	2,00	357,670	715,14
TIL MLR8-CUBE	Module 8 sorties relais pour TILLYS CUBE (bus sécurisé) - montage Rail DIN	1,00	277,630	277,63
UTC IM1840PAG	Contact magnétique à poser en saillie, en polycarbonate/fibre de verre renforcée, 78 x 24 x 19 mm, sortie sur câble 4 fils 65 cm sous gaine métallique 60 cm, livré avec 1 équerre conditionnée par 2, prix unitaire.	1,00	17,756	17,78
GEN JB720WH	Boîte de dérivation 8p avec auto protection	1,00	3,460	3,48
UTC AJ673	Indicateur d'action lumineux et sonore.	1,00	25,628	25,63
	- Câbles - Tirage des câbles - Accessoires de cheminements - repérage des câbles - Pose des équipements intrusion et contrôle d'accès - Paramétrage - Tests	1,00	6 908,360	6 908,36
	Câbles et prestations	1,00	6 908,360	6 908,36

--	--	--	--	--

Clause de réserve de propriété : Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendication des biens.

Durée de validité du devis : 3 mois

Taux	Base HT	Montant TVA
20,00 %	13 946,73 €	2 789,35 €

Total HT 13 946,73 €
Total TVA 2 789,35 €

Total TTC 16 736,08 €
Dont Eco-participation 0,00 €

Veuillez nous retourner ce devis daté, signé et précédé de la mention "Lu et approuvé, Bon pour accord".

Date :

Signature Client :

Merci d'envoyer vos commandes à : commande@emse-fr.eu



DEVIS

BERNIN , le 20/06/2023
N°Devis : 171745

1, rue Youri Gagarine
38420 LE VERSOUD
Tel : 0781245491
Email : b.ferrari@ferrarielec.fr

MAIRIE DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN
Château de Miribel
38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Objet : Travaux électriques bâtiment stryker

Désignation	Qté	Prix unit HT	Prix total HT
Eclairage de sécurité			
Bloc à phare - LED 2 x 1200lm - IP65 Schneider	2,00	636,30	1 272,60
Alimentation électrique compris raccordement sur éclairage	2,00	293,00	586,00
Eclairage ligne continue			
Modification de la hauteur des lignes d'éclairages	6,00	443,00	2 658,00
Compris :			
- séparation des alimentations pour le passage des gaines de ventilations			
- modifications de câblages			
- boîtes de connexions			
- accessoires de pose			
Forfait nacelle			
Nacelle ciseau	1,00	693,50	693,50

% TVA	Base	Montant TVA	Total HT	Total TVA	Total TTC
20,00	5 210,10	1 042,02	5 210,10	1 042,02	6 252,12
10,00	0,00	0,00			
					Dont Eco-participation 6,00

Clause de réserve de propriété :

Le vendeur conserve la propriété des biens vendus jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix en principal. Le défaut de paiement de l'une ou quelconque des échéances pourra entraîner la revendication des biens. 30 % d'escompte à la signature du devis.

Pour le client, signature précédée de la mention :
(Lu et approuvé, bon pour accord)

Signature Client :

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L.125-5, L.125-6, L.125-7 et L.556-2 du Code de l'Environnement
et de l'article L.121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention : Ces diagnostics ne constituent pas des avis juridiques particuliers, les seuls conseils ou avis juridiques qui peuvent être opposés dans les 6 mois de la date de la signature de ce document et de son contenu.
Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2014058-0004 du 27/02/2014 mis à jour le 27/02/2014

Adresse de l'immeuble : 740 chemin de la croix verte 38330 MONTBONNOT ST MARTIN
Cadastré AP 328

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N : prescrit arrêté approuvé date : 20/12/2005

Si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : inondation érosion/érosivité mouvements de terrain avalanches sécheresse / aridité cyclones remontées de nappes fauës de forêt pétards volcan oui non

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M : prescrit arrêté approuvé date : 3/01/2004

Si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : mouvements de terrain autres oui non

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

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé : oui non

Si oui, les risques technologiques pris en compte sont liés à : sites industriels sites de stockage effet de surpression projection oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'explosion autorisée d'un PPRT approuvé : oui non

L'immeuble est situé dans un secteur d'explosion ou de débâcle : oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription : oui non

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

Si la transaction concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et caractère, est jointe au contrat de location : oui non

Situation de l'immeuble au regard du régime réglementaire d'habitat

L'immeuble est situé dans une commune de stabilité sismique de : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5 zone 6

Situation de l'immeuble au regard du canage 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 de sols

Le terrain se situe en un secteur d'urbanisme sur les sols (SUS) : oui non

Situation de l'immeuble au regard d'une zone exposée au rasé du trait de côte

L'immeuble est situé dans une zone exposée au rasé du trait de côte : oui non

Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe NMT

L'information est mentionnée dans le contrat de location : oui non

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des zones prises en compte : Carte Sismicité, Carte Inondation, Carte Inondation par crues torrentielles, Carte Inondation par remontées de nappes naturelles, Carte Inondation par ruissellement et coulées de boue, Carte Inondation zones marécageuses, Carte Mouvement de terrain, Carte Mouvement de terrain glissements et affaissements, Carte Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs, Carte Mouvement de terrain Glissement de terrain, Carte Mouvement de terrain Subsidence, Carte Sécheresse

Bailleur - Locataire : SA TORNIER
Bailleur : SA TORNIER
Locataire : Commune de Montbonnot-Saint-Martin
Date : 27/07/2023
Fin de validité : 27/01/2024

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemniés

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

Préfecture : Isère
Adresse de l'immeuble : 740 chemin de la croix verte 38330 MONTBONNOT ST MARTIN
En date du : 27/07/2023

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publication	JO	Indemnié
Inondations et coulées de boue	06/11/1982	10/11/1982	16/11/1982	19/11/1982	
Inondations et coulées de boue	23/05/1983	23/05/1983	22/02/1989	03/03/1989	
Inondations et coulées de boue	06/09/2010	06/09/2010	07/09/2010	10/09/2010	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	30/09/2012	21/05/2013	25/05/2013	
Inondations et coulées de boue	04/01/2018	04/01/2018	20/03/2019	22/06/2019	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019	

Cochez les cases Indemnié si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le : Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

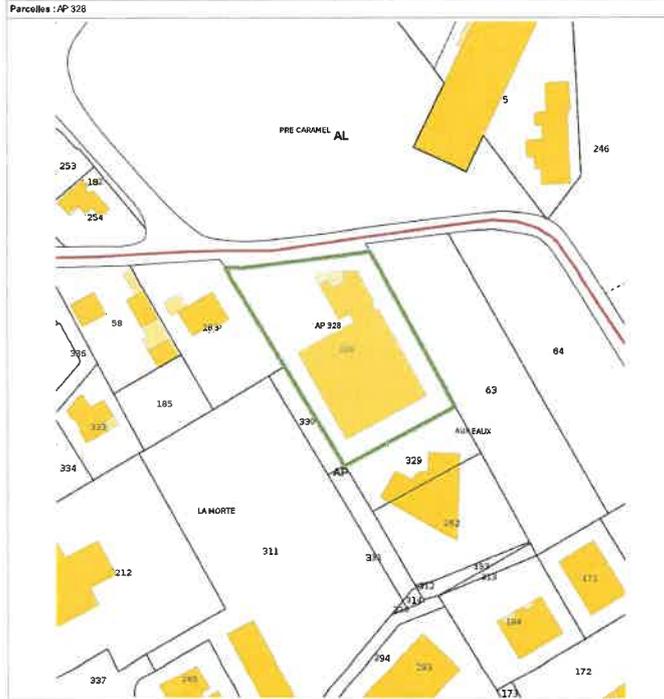
Bailleur : SA TORNIER Locataire : Commune de Montbonnot-Saint-Martin

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°92-600 du 13 juillet 1992 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique : "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs (sans en pour cause déterminée l'intensité anormale d'un agent naturel). Etrope les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages (non pu tempérer leur survenance ou leur effet)". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau de dommages causés. La notion "événements anormaux" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

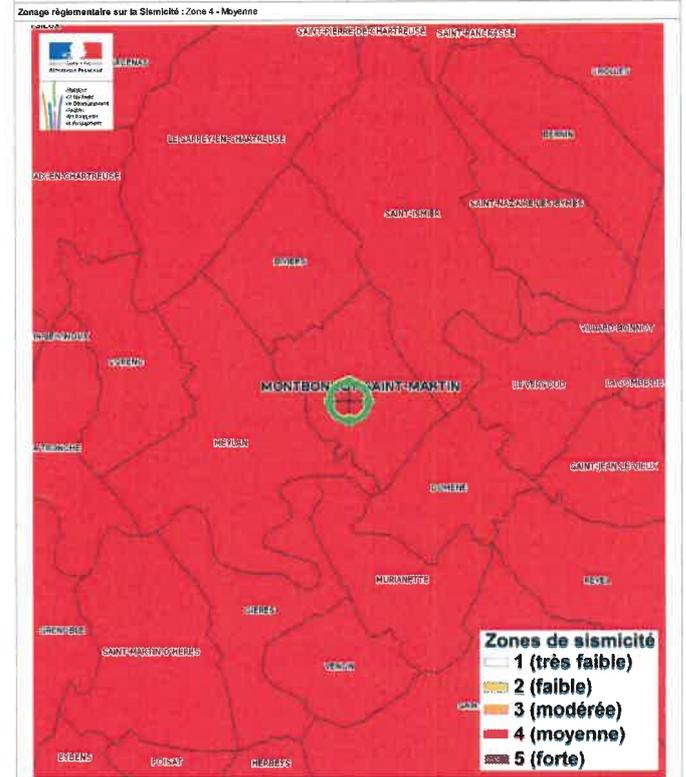
Extrait Cadastral

Département : Isère Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr
Commune : MONTBONNOT ST MARTIN MNG REPERE



Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Isère Commune : MONTBONNOT ST MARTIN



Annexes
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

Annexes
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

NON EXPOSE

Inondation par crue torrentielle Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé le 27/01/1989
Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé le 27/01/1989
Séisme Approuvé le 27/01/1989

Annexes
Fiche d'information Sismicité

Information acquise - locataire [AL - article L.125-5 du CE]

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettant d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste tient compte de la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses sismiques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

Le règlementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans le gestion de crise):

- I - bâtiments dans lesquels il y a une ou plusieurs activités humaines nécessitant un séjour de longue durée
- II - bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III - établissements relevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV - bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures...)

Si vous habitez, consultez votre maison ou effectuez des travaux:

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Europe 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPIM - EC3 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPIM - EC5 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique: concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? -> <https://www.georisques.gouv.fr/information-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? -> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Annexes
Arrêtés

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

ARRETE N° 2007 - 06598

portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles pour le risque Inondation dans la vallée du Grésivaudan, à l'amont de Grenoble par FISÈRE sur les communes de

BARRAUX, BERNIN, LA BUISSIÈRE, CHAPAREILLAN, LE CHEYLAS, LE CHAMP PRES FROGES, CROLLES, DOMÈNE, FROGES, GIÈRES, GONCELIN, GRENOBLE, LUMBIN, MEYLAN, MONTBONNOT ST MARTIN, MURIANETTE, LA PIERRE, PONTCHARRA, ST ISMIER, ST MARTIN D'HERES, ST NAZAIRE LES EYMES, ST VINCENT DE MERCURIZ, STÉ MARIE D'ALLOIX, TENCIN, LA TERRASSE, LE TOUVET, LA TRONCHE, LE VERSOU, VILLARD BONNOT

LE PREFET DE L'ISERE,
Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du Code de l'Environnement abrogeant les articles 40-1 à 40-7 de la loi n° 87-595 du 22 juillet 1987 modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995;
- Vu le Code de l'Environnement, articles 562-1 à 562-9 et 563-1 à 563-2 relatifs aux Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles;
- Vu le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif à l'élaboration des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR);
- Vu le décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005 modifiant le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2004-05884 du 30 avril 2004 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière Isère, sur les communes de BARRAUX, BERNIN, LA BUISSIÈRE, CHAPAREILLAN, LE CHEYLAS, LE CHAMP PRES FROGES, CROLLES, DOMÈNE, FROGES, GIÈRES, GONCELIN, GRENOBLE, LUMBIN, MEYLAN, MONTBONNOT ST MARTIN, MURIANETTE, LA PIERRE, PONTCHARRA, ST ISMIER, ST MARTIN D'HERES, ST NAZAIRE LES EYMES, ST VINCENT DE MERCURIZ, STÉ MARIE D'ALLOIX, TENCIN, LA TERRASSE, LE TOUVET, LA TRONCHE, LE VERSOU, VILLARD BONNOT;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2005-12238 du 11 octobre 2005 portant approbation de nouvelles dispositions immédiatement opposables concernant les zones rouges du PPR Inondation par l'Isère;

Annexes
Arrêtés

Article 2

Une copie du présent arrêté et du dossier communal d'information est adressée au maire, à la chambre départementale des notaires et à la chambre syndicale des propriétaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Le dossier communal d'information est consultable sur le site Internet des services de l'Etat en ligne (<http://www.iseve.gouv.fr>)

Article 3

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

Article 4

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

Fait à Grenoble, le 27 février 2014

Pour le Préfet,
Pour le Directeur départemental des territoires,
Par subdélégation,
Le chef du service de prévention des risques
Par délégation,
Le chef du bureau risques majeurs


C. COLOMBOT

Annexes
Arrêtés



Direction départementale des Territoires
Services sécurité et risques

ARRÊTÉ N° 38-2019-02-22-001

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL MODIFIANT LA LISTE DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LE PRÉFET DE L'ISÈRE,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU le **statut général des collectivités territoriales** ;
- VU le **code de l'environnement** et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers ;
- VU l'**arrêté ministériel du 9 février 2005** relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;
- VU le **décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010** relatif à la prévention des risques ;
- VU le **décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010** portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 2012033-0620 du 2 février 2012** relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs (dossier départemental des risques majeurs) ;
- VU l'**arrêté préfectoral du 8 février 2016** modifiant la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;
- VU l'**arrêté ministériel du 27 juin 2018** portant délimitation des zones à potentiel sismique du territoire français ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-07-29-007 du 29 juillet 2016** portant création de la commune nouvelle «Villages du Lac de Paladru» issue de la fusion des communes de Le Pin et de Paladru ;

Direction Départementale des Territoires de l'Isère - Services Sécurité et Risques
17 Bd Joseph Vallier - BP 45 - 38048 GRENOBLE CEDEX 9

Annexes
Arrêtés

- 2 -

- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-07-29-008 du 29 juillet 2016** portant création de la commune nouvelle «Arandon-Passins» issue de la fusion des communes d'Arandon et de Passins ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-09-02-018 du 2 septembre 2016** portant création de la commune nouvelle «La Sure en Chartreuse» issue de la fusion des communes de Saint-Julien-de-Raz et de Pommerive-la-Picardie ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-09-02-019 du 2 septembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Les Deux Alpes» issue de la fusion des communes de Mont de Lans et de Venosc ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-11-19-004 du 18 novembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Châtel-en-Trivères» issue de la fusion des communes de Cordères et de Saint-Sébastien ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-09-26-013 du 26 septembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Onsieu-Balbins» issue de la fusion des communes de Balbins et d'Orsières ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-10-11-008 du 11 octobre 2016** portant création de la commune nouvelle «Val-de-Vireux» issue de la fusion des communes de Parissage et de Vireux ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-12-16-007 du 16 décembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Paléas-des-Pailles-Roches» issue de la fusion des communes de Saint-Barnard-du-Touvet, de Saint-Hilaire-du-Touvet et de Saint-Pancrasse ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-12-16-008 du 16 décembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Chantepérier» issue de la fusion des communes de Chantepérier et de Le Périer ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-12-16-009 du 16 décembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Le Haut-Bredas» issue de la fusion des communes de La Famière et de Pisot ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-11-12-008 du 12 novembre 2016** portant création de la commune nouvelle «Porte-des-Bonnevaux» issue de la fusion des communes d'Arzay, de Combelles, de Nantoin et de Sorcier ;
- VU l'**arrêté préfectoral n° 38-2016-12-21-010 du 21 décembre 2016** portant modification de l'arrêté n° 38-2016-11-12-008 pour modifier la graphie du nom de la commune nouvelle «Porte-des-Bonnevaux» au lieu de «Porte des Bonnevaux» ;

Sur proposition de monsieur le directeur départemental par intérim des territoires de l'Isère,

Direction Départementale des Territoires de l'Isère - Services Sécurité et Risques
17 Bd Joseph Vallier - BP 45 - 38048 GRENOBLE CEDEX 9

Annexes
Arrêtés

- 3 -

ARRÊTE

ARTICLE 1

L'arrêté du 8 février 2016 est abrogé. Il est remplacé par le présent arrêté.

ARTICLE 2

La liste des communes figurant sur l'arrêté préfectoral du 8 février 2016 est modifiée selon le tableau annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3

L'information des citoyens sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés dans le département est consignée dans le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM).

ARTICLE 4

Cette information est complétée dans les communes listées en annexe du présent arrêté par le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRM) et l'affichage des risques pris en compte.

ARTICLE 5

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et les maires sont informés de cette publication. Cet arrêté sera affiché dans la mairie des communes citées à l'article 2 pendant un mois.

Une copie de cet acte et une copie de la liste annexée sont adressées à la chambre départementale des notaires.

Cet arrêté sera accessible sur le site Internet de la préfecture (<http://www.isere.gouv.fr>).

ARTICLE 6

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

Grenoble, le 22 FEV. 2019

Le préfet
Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire

Philippe PORTAL

Direction Départementale des Territoires de l'Isère - Services Sécurité et Risques
17 Bd Joseph Vallier - BP 45 - 38048 GRENOBLE CEDEX 9

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en commande** par Pour le compte de Numéro de dossier Date de réalisation	Media Immo L'HABITAT DE MONTAGNE - ODI 230734/DERVIN 27/07/2023
Localisation du bien Section cadastrale Altitude Données GPS	740 chemin de la croix verte 38330 MONTBONNOT ST MARTIN AP 328 221,65m Latitude 45.219287 - Longitude 5.812995
Désignation du bailleur Désignation du locataire	SA TORNIER

Dans un rayon de 200m autour du bien

Dans un rayon entre 200m et 500m du bien

Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il n'existe qu'à moins de 500m du bien :

- 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL.
- 0 site industriel et activité de service est répertorié par BASIAS.
- 0 site est répertorié au total.

MEDIA IMMO
230734/DERVIN
27/07/2023

Fait à Corbeil Essonnes, le 27/07/2023

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.
** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous réserve que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pénible pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?
Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Quels sont les derniers changements ?
Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-29 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : Base de données des sites et SOLS pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérés par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédés au cours du temps. CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.

Que propose Media Immo ?
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

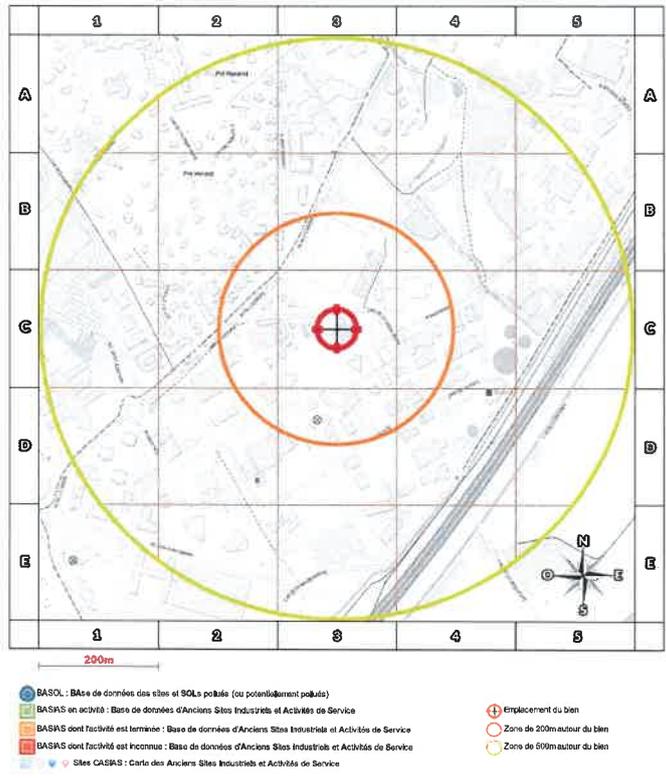
Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?
« A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résiliation du contrat ou, sous le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du foyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS, BASOL et CASIAS (gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE	
Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols	
Qu'est-ce que l'ERPS ?	
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien	
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés	

26/33
L'HABITAT DE MONTAGNE - ODI - Imprime balcons des pistes 38960 LES DELIX ALPES - 834217044

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et l'Etat.
Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.
Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			
Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m			
		Nom	Activité des sites non localisés
		Aucun site non localisé	

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Réalisée pour le dossier n° 230734/DERVIN relatif à l'immeuble bâti visité situé à : 740 chemin de la croix verte 38330 MONTBONNOT ST MARTIN.

Je soussigné, **PRAS Laurent**, technicien diagnostiqueur pour la société **L'HABITAT DE MONTAGNE** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

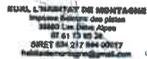
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entrepri de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE Mention	PRAS Laurent	GINGER CATED	1814	20/12/2029

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10891446104 valable jusqu'au 31/12/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **LES DEUX ALPES**, le **07/09/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



EURL L'HABITAT DE MONTAGNE
Immeuble Bâtiment des Alpes
38330 Les Deux Alpes
RD 61 13 13 13
05121 834 0017
habitatdemontagne@gmail.com

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

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

Article L271-9 du Code de la Construction et de l'habitation

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

- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

PRAS Laurent sous le numéro 1814

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date deffet	Date d'expiration
AMIANTE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux rattachés de la prison	21/12/2022	20/12/2029
AMIANTE MENTION Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A, B et C et évaluations périodiques de l'état de conservation, pour tous types de bâtiments - Examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement	21/12/2022	20/12/2029
ELECTRICITE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat des installations électriques d'habitation	21/12/2022	20/12/2029
ENERGIE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique	21/12/2022	20/12/2029
ENERGIE MENTION Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	11/01/2023	20/12/2029

Ref: 231814P20C2023

Le mardi 07/02/2023

Cécile PIERRE
Directrice de GINGER CATED



Attestation de compétence N°122091 à la prévention des risques liés à l'amiante relevant des activités de l'article R 4412-94 second alinéa

La société SONEILO enregistrée sous le numéro JJ 78 8121 78, atteste par la présente, la validation des acquis de la formation :

Catégorie De Personnel : Encadrement Technique / chancier Date D'émission : 12/01/2018 Date de validité : 3 ans

Monsieur **PRAS Laurent**, né le **23/10/1987**, a participé du **08 au 12 janvier 2018** à la formation des travailleurs à la prévention des risques liés à l'amiante (conformément à l'arrêté du 23 février 2012 modifié)

Ce stage a été suivi avec assiduité par l'intéressé dont les connaissances théoriques et pratiques ont été validées à l'issue de la formation par l'organisme de formation :

Nature de la formation	Formation Préalable
Nature des activités relevant des activités de l'article R 4412-94 second alinéa	connaître les opérations spécifiques de l'activité exercée pouvant entraîner la libération de fibres d'amiante et les niveaux d'exposition et d'empoussièrement inhérents - être capable de définir des procédures de travail - connaître les principes généraux de ventilation et de captage des poussières à la source ; - au vu des résultats de l'analyse de l'air, savoir les cas, classer, identifier, selon les cas, classer, un plan de prévention ou un PPSIS, et de le faire appliquer

Date et Signature stagiaire : 12/01/2018
Date et Signature formateur : 12/01/2018 - M. TOURNIER Julien
Cachet Date et Signature SONEILO : 12/01/2018



SONEILO - sur le contrat de 2006 - 2, rue Tombevie - 26100 LE CALDEYRES 03 75 74 34 36 - fax 03 75 74 34 36 - www.soneilo.com - SIRET : 6503270000023 - RCS : VERMOREL
Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro JJ 78 8121 78 auprès du préfet de la région Provence - Alpes - Côte d'Azur



Attestation de Compétence

Le soussigné Eric BARGUES, responsable de la Formation chez NORRAC certifie que

Monsieur PRAS Laurent (né) le 23.10.1987

Formateur : M. Stéphane DEYGAS

A suivi l'intégralité de l'enseignement de la formation intitulée :

« Formation de Recyclage Cumul de Fonctions Sous-Section 4 »

applicable aux activités de confinement et de retrait d'amiante (R4412-94 alinéa 2)

En situation de formation, a satisfait au contrôle des capacités requises par l'Arrêté du 23 février 2012

pour exercer la fonction de

Cumul de Fonctions

Cette formation, d'une durée de 1 jour, 7 heures

s'est déroulée du 27.01.2021 au 27.01.2021 à NOYAREY

Fait à Velaux, le 27.01.2021

NORRAC
22, rue Gustave Eiffel
La Verdrière 1
13880 VELAUX

Attestation enregistrée sous le numéro : CT A006667

Cette attestation a une validité de 3 ans à compter de sa date de délivrance soit le 02.01.2024

Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 83 73 13073 13 auprès du préfet de la région Provence - Alpes - Côte d'Azur

Plateforme Aix-en-Provence
22, rue Gustave Eiffel - La Verdrière 1 - 13880 VELAUX
Plateforme Clermont-Ferrand
45, rue des Saussaies - Quartier la Perdrix - 63170 AUBIERE

Plateforme Lyon
151, impasse de la Balme - 69800 SAINT-PIERRE
Plateforme Grenoble
500, route du Ruisset - 38360 NOYAREY

ATTESTATION DE FIN DE FORMATION

Je soussigné Xavier RIMBAULT, gérant de l'organisme de formation IDEE,

Organisme de formation n° 52440886244 enregistré

auprès du Préfet de la région Pays de la Loire en date du 30/04/2020

atteste que : Laurent PRAS de la société L'HABITAT DE MONTAGNE

A suivi assidûment l'action de formation intitulée :

Audit énergétique Tertiaire & Habitat Collectif

conformément au programme pédagogique préétabli, ayant les objectifs suivants :

Mener avec méthodologie un audit énergétique spécifique aux habitations collectives et aux bâtiments tertiaires simples, savoir recueillir et analyser les informations, Rédiger et restituer le rapport d'audit en proposant des solutions d'amélioration et des préconisations

A obtenu(e) la note suivante à l'évaluation des connaissances de fin de formation : **72%** de bonnes réponses.

Fait à NANTES le 25/11/2021

Xavier RIMBAULT,
Gérant de l'organisme de formation

I.D.E.E.
34 chemin des reunis 44100 NANTES
Tél. : +33 972 106 535
Siret 804 153 591 00024 - APE 8239Z

Institut pour le Développement de l'Efficacité Énergétique
Siège social : 34 chemin des Reunis - 44100 NANTES
Tél : 09 72 106 535 - Courriel : x.rimbault@idee.org
S.A.R.L. à capital variable, SIRET : 804 153 591 00024 - APE : 8239Z -
D'après un v° n° 52440886244 - 2021 - enregistré auprès du préfet de la Loire

Score atteint
8.67 / 10

1

Certificat de Qualification N° 21 12 4533

Période du : 01/12/2022 au 01/12/2023

Nom ou dénomination : **L'HABITAT DE MONTAGNE**
Adresse : **Impasse balcon des pistes**
Code postal, ville : **38860 LES DEUX ALPES**
Téléphone : **0761739538**
Télécopie :
Forme juridique : **SARL Unipersonnelle**
Registre du commerce : **834217044 GRENOBLE**
Capital social en € : **1 500**
Appartenance : **NEANT**

E-mail : **habitatdemontagne@gmail.com**
Site internet : **www.habitatdemontagne.fr**
N° siret : **834217044**
N° siret : **834217044 00017**
Code NAF : **7120B**
Assurance(s) : **AXA FRANCE IARD**

Chiffre d'affaires Total H.T. pour 2021 en KE : **96**
Chiffre d'affaires Ingénierie H.T. pour 2021 en KE : **74**
Effectifs permanents déclarés pour 2021 : **1**
Personne(s) ayant le pouvoir d'engager la structure :
Monsieur PRAS Laurent

Fonction :
Gérant

Qualification(s) attribuée(s) sur la base du référentiel de l'OPQIBI
valable(s) jusqu'au : 01/12/2025
(Sous réserve des contrôles annuels effectués par l'Organisme)

Pollutions, qualité de l'environnement et santé
0901 Repérage et diagnostic amiante avant travaux

Date d'effet
10/02/2022

Signature du Responsable

Cachet de l'OPQIBI

Le Président de l'OPQIBI

OPQIBI
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
104 rue Réaumur
75002 PARIS
☎ 01 55 34 96 30 • 📠 01 42 36 51 90

François Guillot

Certificat de Qualification Probatoire N° 21 12 4533

Période du : 01/12/2022 au 01/12/2023

Nom ou dénomination : **L'HABITAT DE MONTAGNE**
Adresse : **Impasse balcon des pistes**
Code postal, ville : **38860 LES DEUX ALPES**
Téléphone : **0761739538**
Télécopie :
Forme juridique : **SARL Unipersonnelle**
Registre du commerce : **834217044 GRENOBLE**
Capital social en € : **1 500**
Appartenance : **NEANT**

E-mail : **habitatdemontagne@gmail.com**
Site internet : **www.habitatdemontagne.fr**
N° siret : **834217044**
N° siret : **834217044 00017**
Code NAF : **7120B**
Assurance(s) : **AXA FRANCE IARD**

Chiffre d'affaires Total H.T. pour 2021 en KE : **96**
Chiffre d'affaires Ingénierie H.T. pour 2021 en KE : **74**
Effectifs permanents déclarés pour 2021 : **1**
Personne(s) ayant le pouvoir d'engager la structure :
Monsieur PRAS Laurent

Fonction :
Gérant

Qualification(s) Probatoire(s) attribuée(s) sur la base du référentiel de l'OPQIBI
valable(s) jusqu'au : 01/12/2023

Performance énergétique

1805 Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives)

Date d'effet

29/06/2022

Signature du Responsable

Cachet de l'OPQIBI

Le Président de l'OPQIBI

OPQIBI
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
104 rue Réaumur
75002 PARIS
☎ 01 55 34 96 30 • 📠 01 42 36 51 90

François Guillot



Attestation de réussite

Je, soussigné: Fabien Ansoldi, représentant de l'organisme de formation HCONFORM / AFA CONTROLE,

atteste que: Laurent PRAS
a suivi la formation:

Formation extincteurs 21/12/2022

Lieu de la formation: à distance

Dates de la formation: du 21 décembre 2022 au 21 décembre 2022.

Type d'action de formation: Action de formation

A suivi la formation des modules suivants :

- Formation vérification des extincteurs

Et a satisfait au contrôle de connaissances.

Durée de validité conseillée : 5 ans. Au delà, prévoir une formation de renouvellement.

Fait à Fourques, le 10 janvier 2023



COURTIER
PROTEXI ASSURANCES
CABINET DOMBLIDES ET DE SOUYS
293 COURS DE LA SOMME
33800 BORDEAUX
Tél : 08 25 16 71 77
Fax : 05 56 92 28 82
Portefeuille : 0113312120

SAS L HABITAT DE MONTAGNE
IMPDES BALCONS DES PISTES
BATIMENT A
MONT DE LANS
38860 LES DEUX ALPES FR

Vos références :
Contrat n° 10891446104
Client n° 0738081720

AXA France IARD, atteste que :

SAS L HABITAT DE MONTAGNE
IMPDES BALCONS DES PISTES
BATIMENT A
MONT DE LANS
38860 LES DEUX ALPES

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10891446104 ayant pris effet le 01/01/2023 garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers, ainsi que les clients, du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS SELON ACTIVITES C DECRITES EN ANNEXE

**ACTIVITE COMPLEMENTAIRE : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
A l'exclusion de toute activité soumise à décennale bâtiment selon art 1792 du Code Civil**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2023 au 01/01/2024 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 16 janvier 2023
Pour la société :



réinventons / notre métier

ANNEXES- ACTIVITES C

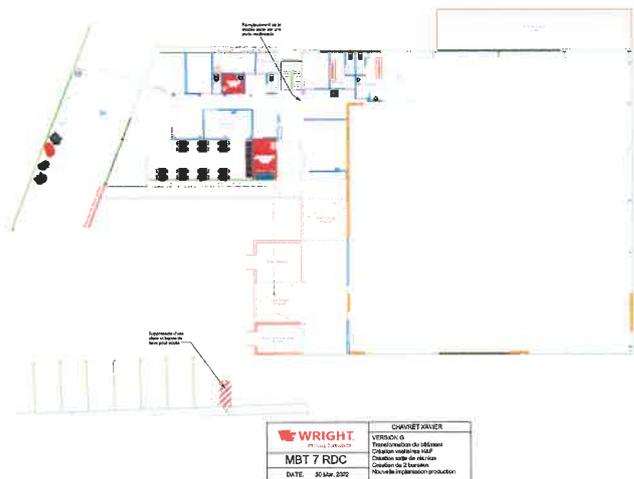
- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP),
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le Diagnostic Amiante avant vente,
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état parasitaire (Mérules, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Atur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz, dont ERP
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, dont ERP,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventioneil : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité.
- La coordination SPS,
- L'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- L'Assistance administrative à la mobilisation des aides financières pour la réalisation de travaux: conseils, et montage des dossiers, orientation et la mise en relation vers les dispositifs/acteurs de la rénovation ,
- La Réalisation de bilans thermiques par infrarouge et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT 2012/2020,
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermique RT 2005/2012/2020, et bâtiments existants,
- L'audit énergétique de maison individuelle (Formation FEBBAT),
- L'état des lieux locatif, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt,
- L'Assistance à la réception de logement
- Le formateur, l'examineur, le certificateur diagnostic,
- L'expert d'assuré, près des tribunaux. l'expert judiciaire,
- La détection d'humidité, et de fuite d'eau non destructive,
- Le diagnostic sécurité piscine,
- Le diagnostic amiante avant travaux/démolition,
- Le diagnostic de repérage de l'amiante sur les navires, Et sur les matériels roulants ferroviaires,
- Le contrôle visuel après travaux de retrait MPCA,



réinventons / notre métier

- Le contrôle de la qualité de l'air, de la concentration en fibre d'amiante dans l'air : mesure d'empoussièrement,
- Le conseil en économie et maîtrise de l'énergie à L'EXCLUSION DE TOUTES PRECONISATIONS DE TRAVAUX,
- Le diagnostic ascenseur,
- Le Diagnostic contrôle de sécurité des Aires de Jeux,
- Le certificat de conformité des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'investissement locatif dans l'ancien,
- Le Diagnostic Pathologie des bâtiments, après examen technique,
- L'expertise en estimation de valeur vénale et locative, expertise amiable,
- Le Diagnostic Mâchefer avant travaux et démolition,
- L'Assistance, le Conseil, le Contrôle de la mise en place de la modélisation numérique des bâtiments (BIM)
- La recherche de plomb avant travaux ou démolition,
- Le diagnostic plomb dans l'eau, métaux lourds,
- Le contrôle visuel après travaux plomb,
- Le diagnostic acoustique,
- Le diagnostic Radon,
- Le diagnostic géothermie G,
- Le diagnostic Monoxyde de Carbone,
- Le diagnostic des déchets issus de la démolition des bâtiments,
- Le diagnostic de la pollution des sols,
- Fourniture et/ou pose de détecteurs de fumée (DAAF),
- Diagnostic Voivres -Amiante-HAP-Silice,
- Contrôle des installations électriques par thermographie infrarouge selon spécification APSAD D19,
- Contrôle des installation et équipement incendie,
- Contrôle initial et périodique des installations d'électricité, de gaz, des engins de levage et de chantier,
- Le Diagnostic Technique Global (DTG),
- Le Document d'Evaluation Unique des Risques d'Entreprise (DUER) pour le compte des syndics et gestionnaires d'immeuble,
- La réalisation de l'état descriptif de division, millièmes-tantième,
- L'audit énergétique copropriété,
- La réalisation de plans métrés et croquis,
- L'accréditation et Classements des Meubles de tourisme,
- Le contrôle des travaux d'isolation des combles,
- L'état risques et environnement pour les aléas naturels, miniers, ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution,
- Les Diagnostics de conformité de matériels de radio protection PCR,
- Missions d'Expert en Rénovation Energétique ERE,
- Le Diagnostic pour les missions de dépôt de Permis de Travaux,
- Les Fans Tests, l'est par infrarouge des installations soumises à l'extinction automatique à Gaz IEAG, norme ISO 14520.

DEMEURENT EXCLUE TOUTE PRESTATION RELEVANT, DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE, DE BUREAU D'ETUDES, ET D'ACTIVITE RELEVANT D'UNE AUTRE PROFESSION REGLEMENTEE.



Annexe 6



EXPERTISES & DIAGNOSTICS
BUREAU D'ETUDES THERMIQUE
AMO MAPRIMERÉNOY
ARCHITECTURE D'INTERIEUR
DÉPANNAGE SERRURERIE-VITRERIE



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 230734/TORNIER
Date du repérage : 17/07/2023



Désignation du bâtiment Localisation du bâtiment : Département : ...Isère Adresse :740 chemin de la croix verte Commune :38330 MONTBONNOT ST MARTIN Section cadastrale AP, Parcelle n° 0328 Périmètre de repérage : Local Industriel	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : ... SA TORNIER Adresse :
Objet de la mission : <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	

	EXPERTISES & DIAGNOSTICS BUREAU D'ETUDES THERMIQUE AMO MAPRIMERÉNOY ARCHITECTURE D'INTERIEUR DÉPANNAGE SERRURERIE-VITRERIE																																					
Diagnostic de performance énergétique Une information au service de la lutte contre l'effet de serre (6.3.c bis) « autres bâtiments tertiaires »																																						
N° : 230734/TORNIER N° ADEME : 2338T2967050L Valable jusqu'au : 08/09/2033 Le cas échéant, nature de l'ERP : Autres Tertiaires non ERP Année de construction : 1998	Date (visite) : 17/07/2023 Diagnostiqueur : PRAS Laurent Signature : 																																					
Adresse : 740 chemin de la croix verte 38330 MONTBONNOT ST MARTIN <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) S _{ep} : 1436 m ²																																						
Propriétaire : Nom : SA TORNIER Adresse :	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :																																					
Consommations annuelles d'énergie Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles (local industriel vide de toute occupation depuis 2022)																																						
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure Consommation estimée : - kWh _{EP} /m ² .an	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages Estimation des émissions : - kg _{eqCO2} /m ² .an																																					
<table border="1"> <tr><td>Bâtiment économe</td><td>Bâtiment</td></tr> <tr><td>30 A</td><td></td></tr> <tr><td>31 à 90 B</td><td></td></tr> <tr><td>91 à 170 C</td><td></td></tr> <tr><td>171 à 270 D</td><td></td></tr> <tr><td>271 à 380 E</td><td></td></tr> <tr><td>381 à 510 F</td><td></td></tr> <tr><td>> 510 G</td><td></td></tr> <tr><td>Bâtiment énergivore</td><td></td></tr> </table>	Bâtiment économe	Bâtiment	30 A		31 à 90 B		91 à 170 C		171 à 270 D		271 à 380 E		381 à 510 F		> 510 G		Bâtiment énergivore		<table border="1"> <tr><td>Faible émission de GES</td><td>Bâtiment</td></tr> <tr><td>≤ 3 A</td><td></td></tr> <tr><td>4 à 10 B</td><td></td></tr> <tr><td>11 à 25 C</td><td></td></tr> <tr><td>26 à 45 D</td><td></td></tr> <tr><td>46 à 70 E</td><td></td></tr> <tr><td>71 à 95 F</td><td></td></tr> <tr><td>> 95 G</td><td></td></tr> <tr><td>Forte émission de GES</td><td></td></tr> </table>		Faible émission de GES	Bâtiment	≤ 3 A		4 à 10 B		11 à 25 C		26 à 45 D		46 à 70 E		71 à 95 F		> 95 G		Forte émission de GES	
Bâtiment économe	Bâtiment																																					
30 A																																						
31 à 90 B																																						
91 à 170 C																																						
171 à 270 D																																						
271 à 380 E																																						
381 à 510 F																																						
> 510 G																																						
Bâtiment énergivore																																						
Faible émission de GES	Bâtiment																																					
≤ 3 A																																						
4 à 10 B																																						
11 à 25 C																																						
26 à 45 D																																						
46 à 70 E																																						
71 à 95 F																																						
> 95 G																																						
Forte émission de GES																																						
EURL L'HABITAT DE MONTAGNE 45 route du Petit Plan 38160 LES DEUX ALPES Tel : 07 61 73 95 38 - Mail : habitatedemontagne@gmail.com Site Internet : www.habitatedemontagne.fr SIRET : 834 217 044 000 17 - Code NAF : 7120 B Contrat d'assurance RCP AXA n°1083146104 & LLOYD n°RCNU-00011 Médiateur de la consommation : ANM-CONSO																																						
EURL L'HABITAT DE MONTAGNE 45 route du Petit Plan 38160 LES DEUX ALPES Tel : 07 61 73 95 38 - Mail : habitatedemontagne@gmail.com Site Internet : www.habitatedemontagne.fr SIRET : 834 217 044 000 17 - Code NAF : 7120 B Contrat d'assurance RCP AXA n°1083146104 & LLOYD n°RCNU-00011 Médiateur de la consommation : ANM-CONSO																																						
		1/6 Dossier 230734/TORNIER Rapport du : 07/09/2023																																				

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED - 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : PRAS Laurent, numéro de certification : 1814 obtenue le 11/01/2023

Caractéristiques du local industriel - visite du 17/07/23

Façades du bâtiment



EURL L'HABITAT DE MONTAGNE
45 route du Petit Plan 38360 LES DEUX ALPES
Tel : 07 63 73 95 38 - Mail : habitatdemontagne@gmail.com
Site internet : www.habitatdemontagne.fr
SIRET : 834 237 044 000 17 - Code NAF : 7120 B
Contrat d'assurance RCP AXA n°10891446104 & LLOYD n°RCNRJ-00011
Médiateur de la consommation : ANM-CONSO

6/6
Dossier 230734/TORNIER
Rapport de : 07/09/2023

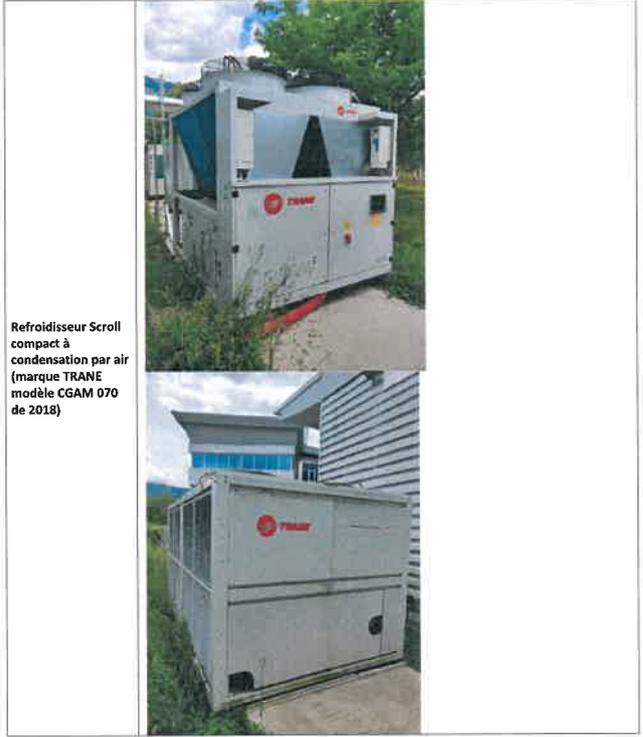


Murs (structure métallique)



Toiture du bâtiment (bureaux et atelier)

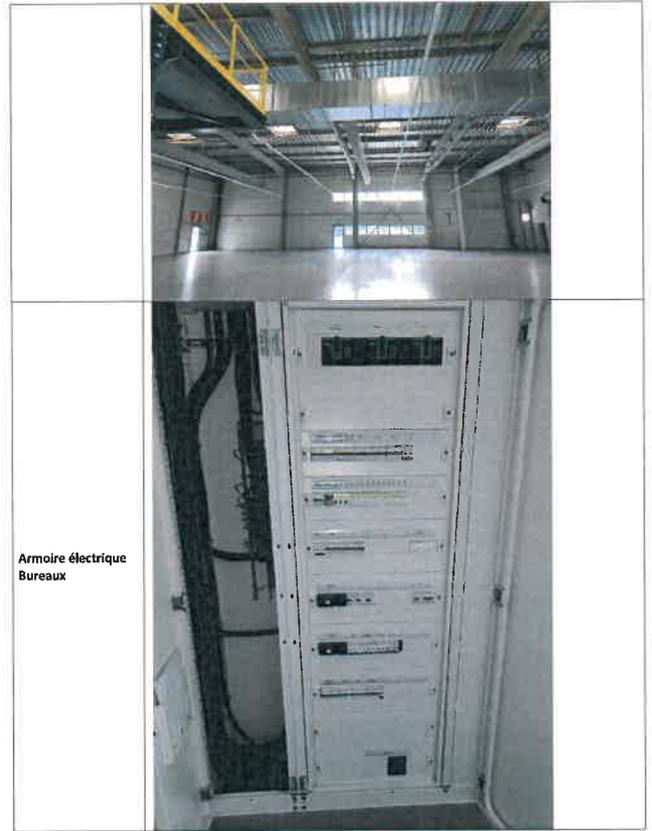




Refroidisseur Scroll compact à condensation par air (marque TRANE modèle CGAM 070 de 2018)



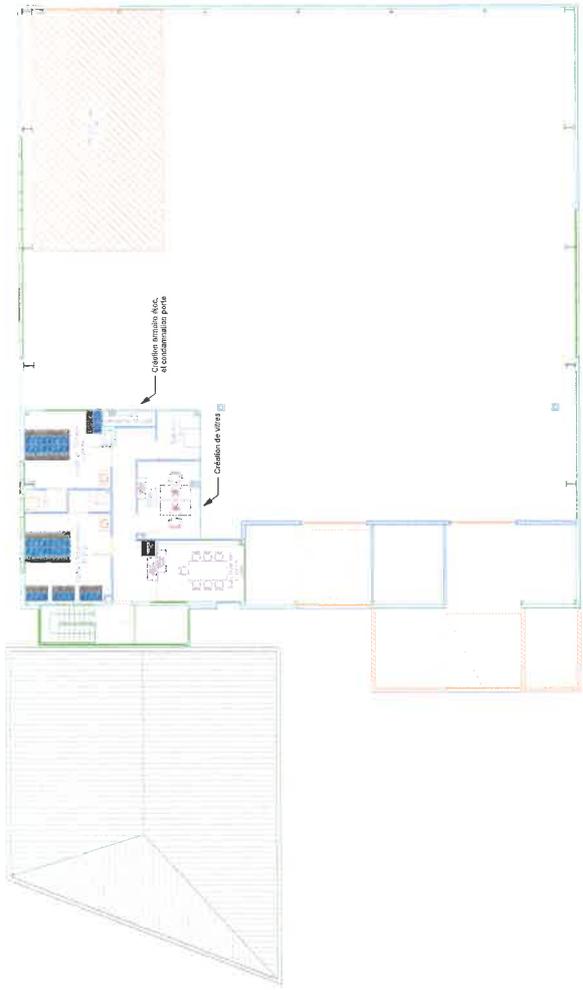
Pompe à chaleur AIR/AIR (marque MITSUBISHI modèle PUHY-P350YNW-A1), unités intérieures cassettes (bureaux) ou ventilo-convecteur (local serveur)



Armoire électrique
Bureaux



Armoires électriques
Etage



CHAVRET XAVIER	
VERSION F	Transformation du bâtiment
	Création de bureaux
	Création salle de réunion
	Création de 2 bureaux
	Nouvelle implantation production
WRIGHT recherche architecte	
MBT 7 1ER	
DATE: 02 Fevr. 2022	

Annexe 7

WAGNER

BAIL COMMERCIAL

BAILLEUR & PRENEUR
SCI WAGNER INVEST & SAS TORNIER



Votre contact:
Paul-Olivier ESCALLIER
po.escallier@axite.fr
04.76.48.71.44
Immeuble Bonne Energie
56 Boulevard Gambetta
38000 GRENOBLE

axite CBRE

1^{ER} RÉSEAU SUR LE SILLON ALPIN : ANNECY | BOURGOIN-JALLIEU | CHAMBERY | GRENOBLE | VALENCE | VIENNE

BAIL COMMERCIAL

BE

au bail, ainsi qu'aux besoins de son activité.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables spécifiques qui résulteraient de l'activité qui y sera exercée par le PRENEUR.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité, et plus généralement de tous les Services ou Autorités Administratives concernés.

Il fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Dans le cas où l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux serait neuf ou assimilé au sens de la législation sur les travaux de construction, et en cas de survenance d'un vice résultant des travaux de construction et/ou de réhabilitation, le PRENEUR, en ce qui concerne les Locaux qu'il loue, fera le nécessaire afin que le BAILLEUR puisse faire sans délai une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurances « Dommages à l'ouvrage » et ce, dès qu'il aura eu connaissance du sinistre. Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune autre indemnisation que celle allouée par l'assurance ci-dessus.

Le PRENEUR prendra toutes les précautions pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble. Il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, à l'exception de celles requises dans le cadre de l'exploitation de son activité par le PRENEUR (tels que cartons, bulpack etc.), d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit, dès lors que l'alimentation collective en gaz ne serait pas prévue dans l'immeuble.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Il ne devra utiliser, s'ils existent, les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

Le PRENEUR ne pourra affecter les Locaux présentement loués, partiellement ou totalement, à l'usage de tous autres commerces ou activités de quelque nature qu'ils soient, qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR et dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Dans une telle hypothèse, les parties reverraient les conditions financières du présent bail afin de les rajuster en fonction des loyers effectivement pratiqués pour les types de commerces ou d'activités que le PRENEUR aura installés.

Il est ici précisé que le changement éventuel, partiel ou total, de destination des lieux, ne pourra en aucun cas avoir pour effet de porter le loyer qui en résultera à un montant inférieur au loyer éventuellement révisé prévu au présent bail.

Si, pendant la durée du présent bail, le BAILLEUR vend, cède ou apporte ou promet de vendre, céder

- 6 -

autres réglementations sont liées à l'activité du Preneur dans les lieux loués et s'avèrent impératives et d'application immédiate, dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agissait de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR aucun changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie.

Par dérogation à ce qui précède, le BAILLEUR accepte d'ores et déjà que le PRENEUR effectue au sein des Locaux les travaux d'aménagements nécessaires à l'exploitation de son activité, dès lors que lesdits travaux n'impactent pas la solidité, la structure et/ou l'étanchéité de l'immeuble. Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de l'obtention, le cas échéant, de toute autorisation administrative à ce titre, sans recours contre le BAILLEUR.

Par ailleurs, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à effectuer dans les lieux loués les travaux d'aménagements listés en annexe 7 aux présentes.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR dans les lieux loués deviendront en fin de bail la propriété du BAILLEUR, sans indemnité pour le PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander, à l'exception des travaux autorisés par ce denier, leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR. Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les Parties, pour quelque cause que ce soit.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

Il est 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 immeuble par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'entrée dans les Locaux qu'en cours de bail, le PRENEUR s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les aménagements, installations et équipements des Locaux, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à l'hygiène et à la sécurité des personnes ou des biens, seront intégralement à la charge du PRENEUR

- 8 -

ou apporter l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux en faisant l'objet, à une tierce personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au BAILLEUR dans les droits et obligations résultant des présentes sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les parties, apporte de modifications au présent bail.

ARTICLE 6 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

a) Travaux réalisés par le BAILLEUR

A condition que les travaux visés ci-après n'empêchent pas le PRENEUR d'exercer son activité, le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucun dédommagement ni diminution de loyer, les travaux de réparations urgents ne pouvant être différés jusqu'à l'expiration du bail et que le BAILLEUR serait dans l'obligation d'effectuer, dans les Locaux ou dans les parties communes de l'immeuble, et ce même si la durée desdits travaux devait excéder vingt-et-un (21) jours.

Toutefois, si la durée cumulée de tout type de travaux devait dépasser 40 jours, le PRENEUR bénéficiera d'un abattement de loyer au prorata des surfaces rendues inutilisables du fait de ces travaux.

En toute hypothèse, le BAILLEUR s'engage d'une part à faire ses meilleurs efforts pour ne pas gêner le Preneur dans l'accès et la jouissance des Locaux et d'autre part à fournir au PRENEUR, préalablement au commencement des travaux, un calendrier de leur réalisation.

Le PRENEUR supportera également sans dédommagement de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le PRENEUR devra avertir par écrit le BAILLEUR des réparations nécessaires à l'ensemble immobilier dont il serait à même de constater la nécessité et dès qu'il en aura eu connaissance.

b) Travaux à la charge du PRENEUR

Le PRENEUR effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives, de menu-entretien visées à l'article 1734 du Code civil et de gros entretien, visées à l'article 605 du Code civil à l'exception des travaux résultant de la vétusté ou de la force majeure en application des dispositions de l'article 1735 du Code civil, et des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge du BAILLEUR.

Par conséquent, les dépenses qui relèveraient de l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux et relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, ne pourront être imputées au PRENEUR et resteront à la charge du BAILLEUR.

Toutes mises aux normes, réglementations de sécurité, d'accessibilité, nouvelles conformités, obligations énergétiques ou environnementales intervenant pendant la durée du bail ou lors de ses renouvellements successifs, restent à la charge du PRENEUR, dès lors que ces mises aux normes et

- 7 -

qui renonce à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Pour l'ensemble de ses travaux, le PRENEUR assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le PRENEUR s'engage notamment à garantir le BAILLEUR de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée par ces travaux.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité de l'immeuble et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le PRENEUR s'engage à cet effet à communiquer au BAILLEUR avant tout démarrage des travaux, et sous réserve de la nature des travaux, une copie des polices d'assurance visées aux articles L.242-1 du Code des Assurances (dommages-ouvrages) et L.241-1 et L.242-2 du Code des Assurances (constructeur non réalisateur) et de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation - RC Maître d'Ouvrage).

Le PRENEUR devra également justifier, à première demande du BAILLEUR, que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Dès l'achèvement des travaux, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du PRENEUR. Le PRENEUR devra également inviter le BAILLEUR à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être engagés à la charge du PRENEUR, dans les plus brefs délais compte tenu de la nature des travaux à réaliser, et en toute hypothèse en respectant le délai imposé par toute injonction administrative le cas échéant.

c) Etat prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, lors de la conclusion du présent bail, puis tous les trois (3) ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux (à l'exception des travaux récurrents liés à l'entretien de l'immeuble) qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Ces deux états sont annexés aux présentes.

Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation, le

- 9 -

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette et/ou ces inobservations.

Le PRENEUR souscrita également un contrat dit « prévention de contrôle Incendie », auprès d'un organisme spécialement agréé par les Assemblées Plénières des Sociétés d'Assurances, le coût de ce contrat étant à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 11 - CESSION DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, y compris de son fonds de commerce, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de la nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat si bon semble au BAILLEUR.

Toutefois par dérogation à ce qui précède, le PRENEUR pourra céder son bail sans autorisation préalable du BAILLEUR à toute société de son groupe au sens des articles L.233-1 à L.233-3 du Code de commerce.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera répondant solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des conditions du bail pendant un délai de trois (3) ans à compter de la cession du bail et ce conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce.

Ainsi, le BAILLEUR pourra agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de division et de discussion.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport de bénéfice du présent bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle à une société préexistante.

La cession ou l'apport de société devra être réalisé en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception présentée au domicile élu du BAILLEUR au moins quinze (15) jours ouvrables à l'avance.

La même procédure sera applicable en cas de fusion ou d'absorption.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le PRENEUR s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valeur renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

- 14 -

Les parties procéderont à la date du départ du PRENEUR à un état des lieux de sortie. Cet état des lieux comportera, le cas échéant, le relevé des réparations mentionnées dans le Pré-Etat des Lieux qui n'auraient pas été réalisées à cette date.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR n'aurait pas valablement rempli ses obligations en vertu du paragraphe qui précède, le PRENEUR devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis, établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix pratiquant des prix de marché, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les faire exécuter dans les meilleurs délais, après établissement de l'état des lieux de sortie, sur des prestations et par des entreprises qualifiées.

Les états des lieux de sortie visés ci-dessus seront établis dans les conditions de l'article 3 du présent bail.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi si bon semble au BAILLEUR en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 15 - LOYER

Le loyer fixé au chapitre 5 ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement, selon la périodicité prévue au chapitre 5 ci-après d'un loyer annuel de base, dont le montant est précisé au chapitre 5 ci-après et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues audit chapitre 5 ci-après.

Le premier loyer sera exigible "prorata temporis" en fonction du temps restant à courir pour la fraction de trimestre concerné.

ARTICLE 16 - ACCESSOIRES DU LOYER & CHARGES LOCATIVES

Nature des charges

Conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce, ne sont pas imputés au PRENEUR :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remettre à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

- 16 -

ARTICLE 12 - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra sous-louer totalement ou partiellement ses Locaux sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR. Il ne pourra non plus en concéder, sous quelque forme que ce soit, la jouissance, même dans le cas de location gérance de son fonds de commerce, à quelque personne que ce soit, même temporairement que cela soit à titre gratuit ou non, préalable ou non, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Par dérogation à ce qui précède, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à sous-louer et/ou à domicilier au sein des Locaux, toute société de son groupe au sens des articles L.233-1 à L.233-9 du Code de commerce.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée ou de mise en location gérance du fonds de commerce, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte, et le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Il est rappelé que les Locaux forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement. Il s'ensuit que le sous-location sera consentie aux risques et périls du PRENEUR qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire qui ne pourra se prévaloir à l'égard du BAILLEUR d'aucun droit, en particulier celui de se maintenir dans les lieux au-delà de la présence effective du PRENEUR.

L'acte de sous-location devra comporter les dispositions qui précèdent concernant la renonciation au droit direct contre le BAILLEUR

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT

Tout nantissement du droit au présent bail est interdit.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels avoir acquitté, ainsi qu'il est dit ci-dessus, la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier, par présentation des acquits disponibles, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux en bon état sous réserve de l'usage, ce qui sera constaté par un état des lieux de sortie à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

Quatre (4) mois au plus tard avant la date de départ du PRENEUR des Locaux, il sera procédé contradictoirement entre les Parties à un pré-état des lieux (le "Pré-Etat des Lieux"). Ce Pré-Etat des Lieux viendra constater l'état général des Locaux à cette date. Le BAILLEUR indiquera alors au PRENEUR dans un délai de trente (30) jours suivant le Pré-Etat des Lieux, le cas échéant, la liste des réparations et remises en état incombant au PRENEUR au titre du bail et quel sont les aménagements dont ils souhaitent le retrait sans préjudice des dispositions de l'article 6 b) alinéa 7.

- 15 -

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exception de la taxe foncière, des taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers des Locaux ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le PRENEUR acquittera les contributions personnelles, mobilières, les taxes professionnelles ainsi que les impôts et les taxes de toute nature, présents ou à venir, lui incombant ou relatifs aux Locaux, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que les charges de ville ou de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge l'impôt foncier relatif aux Locaux objet des présentes, y compris la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, quand bien même ce service ne serait pas assuré par la collectivité, et les frais d'établissement des rôles.

Inventaire précis et limitatif des charges

Conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce, le présent bail comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, annexé aux présentes.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR 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 (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

La répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupants de l'immeuble est fonction de la surface exploitée telle que définie au chapitre 5 du présent bail.

Règlement des charges

Le PRENEUR devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel, en ce compris l'assurance et la taxe foncière.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte.

Les comptes seront arrêtés une fois par an et répartis entre les exploitants.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant. Le solde de la régularisation annuelle de charges devra être réglé dans les trente (30) jours suivant la réception d'une facture y afférent.

- 17 -

date de construction de l'immeuble en cause.

Le BAILLEUR déclare au PRENEUR que les Locaux, objet du Bail, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, le diagnostic de recherche d'amiante est donc sans objet.

27-4 ELIMINATION DES DECHETS

Le PRENEUR devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination de ses déchets, au cours du bail et à la fin du bail, pouvant le cas échéant se trouver dans les Locaux.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

" Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ".

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ARTICLE 28 - LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 précédentes années
 - o Aucuns travaux
- Annexe 2 : Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des 3 années à venir
 - o Changement du groupe froid au gaz R22.
- Annexe 3 : Inventaires des charges locatives
- Annexe 4 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) et ses annexes
- Annexe 5 : Plans des Locaux
- Annexe 6 : Diagnostic de Performances énergétiques (DPE)
- Annexe 7 : Projet d'aménagements du PRENEUR des Locaux
- Annexe 8 : Pouvoir du Preneur
- Annexe 9 : RIB du BAILLEUR

- 22 -

BC

CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les présentes conditions particulières complètent les conditions générales du présent bail stipulées aux chapitres 1 à 4 et s'appliquent aux locaux loués par le BAILLEUR au PRENEUR (ci-après les « Locaux »).

1. Adresse

a) Adresse des Locaux :

740 Chemin de la Croix Verte
38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

b) Adresse de facturation et de quittancement

161 Rue Lavoisier
38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

2. Désignation des Locaux

Etage et consistance :

En rez-de-chaussée et en R+1 bâtiment indépendant d'environ 1 213 m².

Les plans des Locaux sont fournis en Annexe 5.

3. Durée du bail - Entrée en jouissance des Locaux

3.1. Durée du bail

- Date d'effet du présent bail

1er mars 2018

- Durée

dix (10) années

- Fin du bail

29 février 2028

3.2. Entrée en jouissance et paiement des loyers

L'entrée en jouissance des Locaux et le paiement des loyers s'effectueront par le PRENEUR à compter de la date d'effet du présent bail.

4. Destination

Le PRENEUR devra utiliser les Locaux à usage exclusif de :

- 23 -

BC

Fabrication et vente d'instruments de chirurgie.

5. Régime fiscal

T.V.A. au taux en vigueur à la date de ce jour : 20 %

6. Loyer annuel de base

Loyer annuel de base hors taxes :

135 000 € H.T (cent trente-cinq mille euros hors taxes)

Périodicité d'appel :

Trimestrielle et d'avance

7. Dépôt de garantie

Trois (3) mois de loyer HT, soit :

33 750 € H.T (trente-trois mille sept cent cinquante euros hors taxes)

8. Honoraires de commercialisation

Les parties reconnaissent que l'affaire a été réalisée par le cabinet AXITE CBRE, conseil en immobilier titulaire de la carte professionnelle n° 1414, à Grenoble, 56 Boulevard Gambetta.

Les honoraires de commercialisation du cabinet AXITE CBRE, s'élèvent pour le PRENEUR à quinze pour cent hors taxes (15% HT) du loyer annuel stipulé à l'article 6 du présent chapitre 5, soit la somme de 20 250 € HT (vingt mille deux cent cinquante euros hors taxes), payable par le PRENEUR, à la date de prise d'effet du bail.

9. Indexation annuelle

Date de révision : date anniversaire de la date d'effet du bail

indice de base : indice IJAT publié à la date anniversaire du bail soit prévisionnellement l'indice IJAT

du 3ème trimestre 2017 soit 110.36

10. Répartition des surfaces, calcul des provisions pour charges et travaux :

La surface retenue est celle figurant à l'article 2 des conditions particulières, soit :

1 213 m²

- 24 -

BC

La quote-part pour le PRENEUR relative au budget prévisionnel d'impôt foncier, pour l'exercice 2018, est de 8 724 € HT (huit mille sept cent vingt-quatre euros hors taxes).

11. Participation financière du BAILLEUR :

Le PRENEUR s'engage à réaliser, à ses frais avancés et sous sa propre responsabilité, les travaux de remplacement du groupe froid fonctionnant au gaz R22 des lieux loués, à compter de la date de prise d'effet du bail pour le compte du BAILLEUR.

A ce titre, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à réaliser ces travaux. Le BAILLEUR demeure propriétaire du groupe froid. En tant que de besoin, en fin de jouissance le BAILLEUR ne pourra pas en demander le retrait au PRENEUR.

Le prestataire auprès duquel le PRENEUR passera commande du groupe froid devra être préalablement agréé par le BAILLEUR, une fois la condition suspensive réalisée.

Le BAILLEUR s'engage à participer financièrement au coût relatif au remplacement du groupe froid à hauteur d'un montant maximum de 35 000 € HT (trente-cinq mille euros hors taxes)(ci-après la « Participation Financière »).

Ainsi, le BAILLEUR versera au PRENEUR le montant de la Participation Financière dans un délai de 30 jours suivant réception (i) des factures et (ii) des justificatifs de réalisation des travaux (avis de conformité le cas échéant et/ou PV de levée de toutes les réserves).

Alternativement et sous réserve de l'accord préalable du PRENEUR, le montant de la Participation Financière pourra être imputée sur les prochains appels de loyer.

Fait à Grenoble, le 15/01/2018

En trois (3) exemplaires.

LE BAILLEUR

« lu et approuvé »

lu et approuvé

WAGNER INVEST
214-C, Chemin de la Tour d'Arces
38330 Montbonnot
Tél : +33 (0)478 37 55 63
WAGNER INVEST SCI au capital de 100 000 €
Siret 833 113 412 00011 - RCS 833 113 412
N° CEE 1444 833 113 412

LE PRENEUR

« lu et approuvé »

- 25 -

2

2

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

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

2. Risques miniers

Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)*

Aucun Prescrit Appliqué par anticipation Approuvé

Présence de cavités souterraines marquées	Nature du risque	Caractérisation du risque		Codification PPR
		Mouvement de terrain	Effondrements généralisés ou localisés - Affaissements progressifs - Tassements	
<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Aucun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Aucun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Aucun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

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

Prescription de travaux dans le PPRM oui non

3. Risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)*

Aucun

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

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

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

<http://www.clic-rhonealpes.com/clic/departement/38/igere.html>

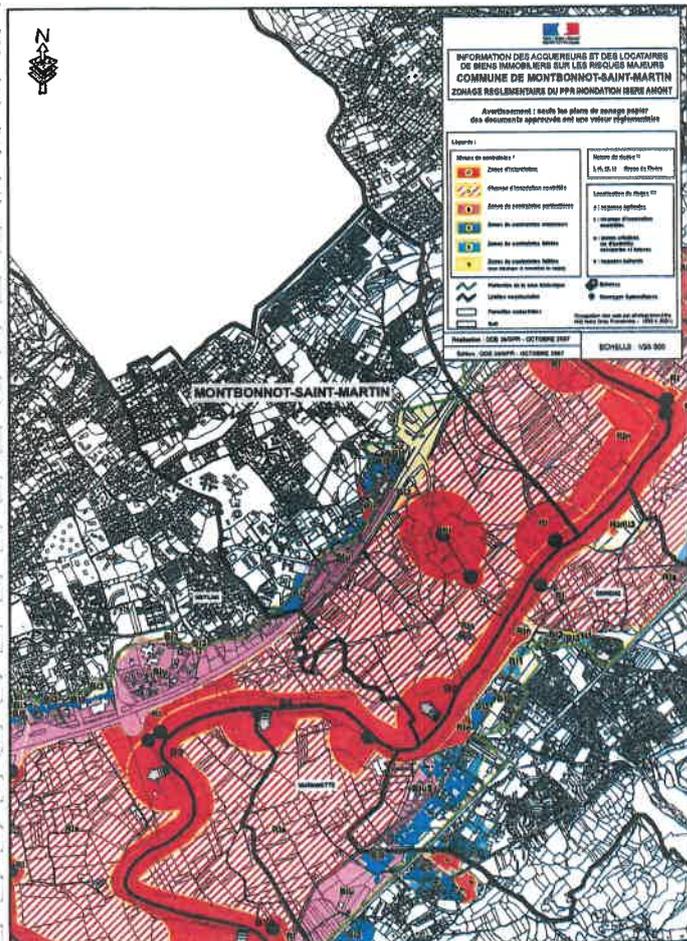
En cas de PPR approuvé, liste des documents auxquels il est possible de se référer : note de présentation et règlement du PPR

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

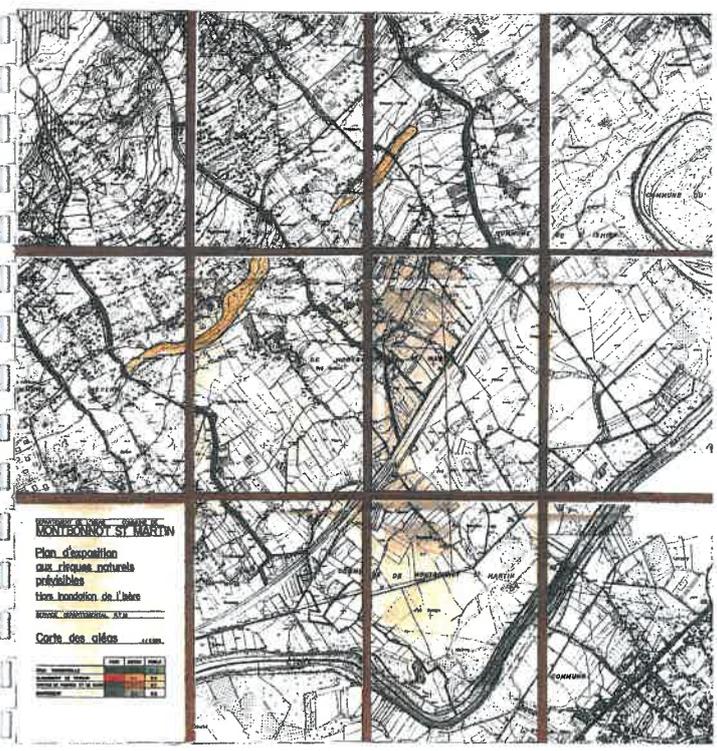
La liste détaillée des arrêtés est consultable sur le site portail <http://www.prim.net/> dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

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

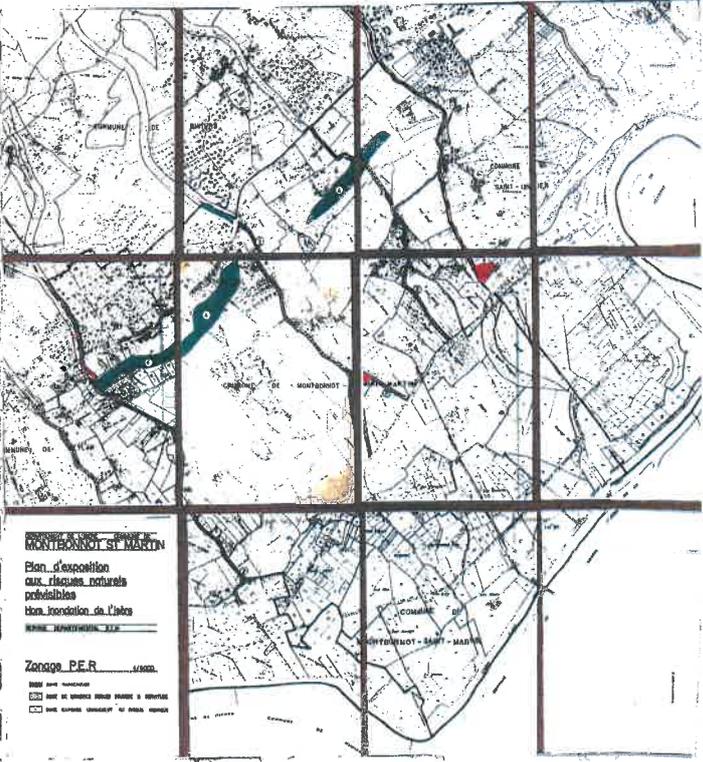
BL 15



15 BL



15 BL



15 BL

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Référence du logiciel validé : Expertise Pro (v 2.6)		Ref. AGDUC
Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements		
Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Bardage panneaux sandwich 75 environ 15 Cm de laine minérale	Système de chauffage : Pompe à chaleur réversible (Bureaux) Gaz émetteurs aérothermes (Stockage)	Système de production d'eau chaude sanitaire: Cumulus individuel (Electricité)
Toiture : Type « bac acier » double peau isolé	Système de refroidissement : Système « tout-air »	Système d'éclairage : Electricité
Menuiseries et parois vitrées : Double vitrage alu Paroi au vitrage > 50% de double vitrage	Système de ventilation : Vmc	
Plancher bas : Terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières Joint : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Non requis	
Nombres d'occupants : NC	Autres équipements consommant de l'énergie : Ordinateurs etc.	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0kWhEP/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun.		

Dossier n°: 200217.2201

2/5

Site WEB - www.apteimmo.com - E-mail : contact@apteimmo.com

BL NS

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage
La gestion des infrastructures constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : 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 jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

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

Bureautiques

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).

Veiller à l'extinction totale des appareils de bureau (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.

Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Dossier n°: 200217.2201

4/5

Site WEB - www.apteimmo.com - E-mail : contact@apteimmo.com

BL NS

Pourquoi un diagnostic

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Commentaires :

Dossier n°: 200217.2201

3/5

Site WEB - www.apteimmo.com - E-mail : contact@apteimmo.com

BL NS

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

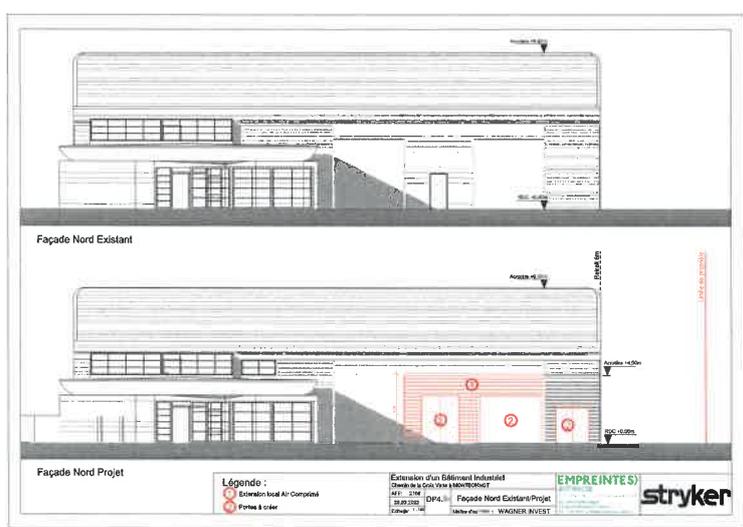
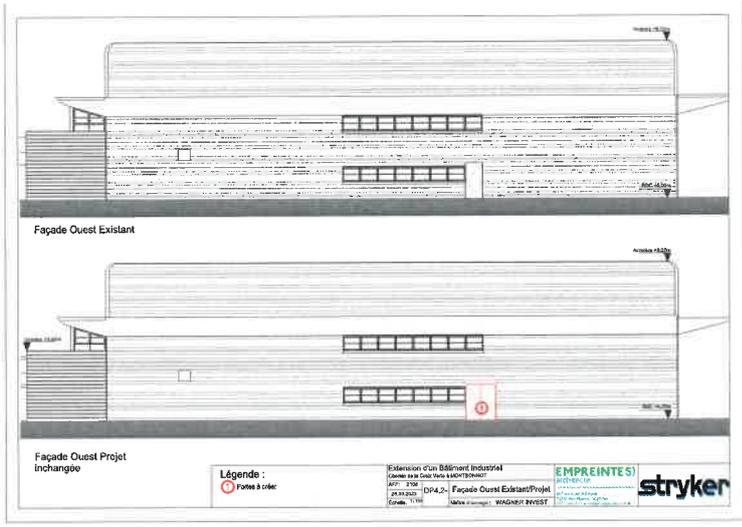
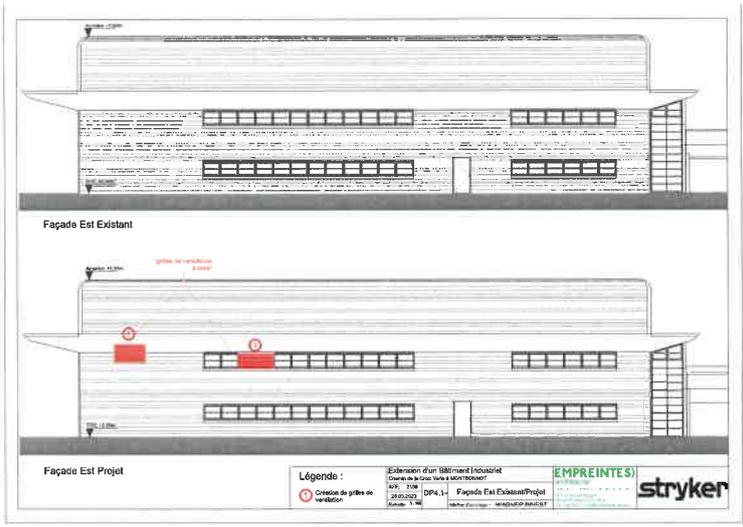
Mesures d'amélioration	Commentaires
COMMENTAIRES :	
LES TRAVAUX SONT À RÉALISER PAR UN PROFESSIONNEL QUALIFIÉ.	
POUR PLUS D'INFORMATIONS :	
WWW.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR RUBRIQUE PERFORMANCE ENERGETIQUE	
WWW.ADEME.FR	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERTAS 60, avenue du Général de Gaulle-92046 Paris la défense	

Dossier n°: 200217.2201

5/5

Site WEB - www.apteimmo.com - E-mail : contact@apteimmo.com

BL NS



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION SALLE COMMUNALE

ENTRE :

La Commune de MONTBONNOT SAINT MARTIN, sise en Mairie, Allée du Parc de Minibel, BP 35, 38330, représentée par son Maire, Monsieur Dominique BONNET, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2014, ci-après dénommée la commune,

D'une part,

ET :

L'association STRYKER, représentée par son ou sa président(e), M. Limorte, domiciliée 161 Rue Lavoisier à Montbonnot Saint Martin,

ci-après dénommée le Preneur,

D'autre part,

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES

Article 1 – Objet et étendue de la convention

La Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN met à la disposition de l'association STRYKER des locaux dans le cadre du développement des activités associatives de la commune.

Article 2 – Dates de mise à disposition et durée de la convention

Cette mise à disposition est accordée du lundi 11 septembre 2023 au vendredi 5 juillet 2024, sur les jours et horaires suivants (vacances scolaires et jours fériés sur demande) :

Site	Adresse	Période	Créneaux
Stryker	740 chemin de la Croix Verte	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi	12h00 à 14h00

La mise à disposition du matériel est uniquement composée du matériel communal,

La Commune se réserve le droit de récupérer la salle, à tout moment, en fonction de ses besoins.

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature par les deux parties.

Article 3 – Fermetures exceptionnelles des installations

Il est rappelé à l'association que les complexes peuvent être exceptionnellement fermés car utilisés pour une activité municipale, associative occasionnelle (tournois, ...) ou caritative. La commune s'efforce de limiter au maximum leur utilisation et s'engage à communiquer au plus tôt les dates concernées.

Article 4 – Modalités de mise à disposition

La mise à disposition des locaux est faite conformément à la politique associative de la commune.

En cas de restitution ou de non occupation d'un créneau, il est demandé à l'association d'en informer la commune dans les plus brefs délais.

Article 5 – Obligations du preneur

Le preneur s'engage à utiliser les équipements en bon père de famille et à rendre les lieux en parfait état de propreté.

Toute dégradation sera à la charge de l'utilisateur.

Article 6 – Responsabilités et assurances

Le preneur atteste être assuré pour sa responsabilité civile et les adhérents sont assurés par leurs licences.

Durant la mise à disposition, la commune ne pourra être tenue pour responsable des dommages qui pourront être causés, directement ou indirectement, par le preneur en raison de son activité.

Fait à Montbonnot Saint Martin
Le
en doubles exemplaires

Pour la Commune
"Lu et Approuvé"

Pour le Preneur
"Lu et Approuvé"

Roger Bois
Adjoint en charge des associations
et du sport

Président
Association STRYKER