

N° 2025.01.1683.392

# **BAIL DE DROIT COMMUN**

**SHEMA  
/  
SYNDICAT MIXTE  
NORMAND'INNOV**

**Centre d'Essais Dynamiques  
Le Pont de Vère  
61100 CALIGNY**

**BAIL DE DROIT COMMUN**  
**Par la société dénommée SHEMA**  
**Au profit de SYNDICAT MIXTE NORMAND'INNOV**

## **SOMMAIRE**

<b>PARTIE I. CONDITIONS GENERALES DU BAIL.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1. DESIGNATION / DENOMINATION DES PARTIES.....	5
ARTICLE 2. SOUMISSION AUX REGLES DE DROIT COMMUN .....	5
ARTICLE 3. OBJET DU BAIL .....	5
3.1. Désignation du bien loué .....	5
3.2. Indivisibilité .....	5
3.3. Destination des lieux loués .....	6
3.4. Etat des lieux.....	6
ARTICLE 4. DUREE DU BAIL .....	6
4.1. Durée originaire du bail – terme du bail.....	6
4.2. Résiliation anticipée du bail .....	6
ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE .....	6
5.1. Jouissance des lieux et respect du règlement .....	6
5.2. Entretien-Réparation .....	7
5.3. Travaux.....	7
5.4. Transformation .....	7
5.5. Mise aux normes.....	8
5.6. Changement de distribution .....	8
5.7. Amélioration .....	8
5.8. Garnissement.....	9
5.9. Exploitation .....	9
5.10. Enseigne signalétique .....	9
5.11. Visite des locaux.....	9
5.12. Assurance et recours .....	9
5.13. Non responsabilité du bailleur.....	11
5.14. Cession, sous-location et location-gérance .....	11
5.15. Restitution du bien loué .....	11
5.16. Destruction .....	12
5.17. Vente des locaux loués .....	13
ARTICLE 6. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL .....	13
6.1. Loyer initial.....	13
6.2. Charges accessoires du loyer .....	13
6.3. Indexation .....	13
6.4. Dépôt de garantie .....	14
6.5. Impôt, contribution, taxes et charges accessoires du loyer .....	14
6.6. Intérêts de retard.....	15
6.7. Lieux et modalités de paiement .....	15

ARTICLE 7. AUTRES DISPOSITIONS.....	16
7.1. Règlementation relative aux E.R.P.....	16
7.2. Etat des risques naturels et technologiques.....	17
7.3. Diagnostics techniques .....	18
7.4. Informations environnementales .....	18
7.5. Gestion des déchets.....	18
7.6. Modification juridique du preneur .....	19
7.7. Annexe environnementale .....	19
7.8. Clause résolutoire et occupation sans titre du PRENEUR.....	20
7.9. Dispositions contradictoires .....	20
7.10. Loi nouvelle et ordre public .....	20
7.11. Lois et règlements.....	20
7.12. Fiscalité .....	21
7.13. Frais.....	21
7.14. Election de domicile et de juridiction .....	21
<b>PARTIE II. CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 8. DENOMINATION DES PARTIES – CAPACITE .....	22
8.1. Bailleur .....	22
8.2. Preneur .....	22
8.3. Présence – représentation.....	22
8.4. Déclarations sur la capacité .....	23
8.5. Documents relatifs à la capacité des parties .....	23
ARTICLE 9. DESIGNATION.....	23
9.1 Désignation de l’ensemble immobilier .....	23
9.2 Désignation du (des) lot(s) loué(s).....	23
ARTICLE 10. DESTINATION DES LIEUX.....	24
ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX.....	24
ARTICLE 12. ATTESTATION ASSURANCE DES LOCAUX.....	24
ARTICLE 13. DUREE .....	24
<b>ARTICLE 14. ASTREINTE – PRENEUR OCCUPANT SANS TITRE .....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 15. LOYER INITIAL.....	24
16.1 Montant du loyer .....	24
ARTICLE 16. INDICE DE REFERENCE DE LA REVISION .....	24
ARTICLE 17. MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE .....	25
<b>ARTICLE 18. PROVISION SUR IMPOTS CONTRIBUTIONS ET TAXES ET CHARGES ACCESSOIRES .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 19. INTERETS DE RETARD DE PAIEMENT .....	25
ARTICLE 20. LIEU ET MODALITES DE PAIEMENT .....	25
21.1 Adresse de paiement .....	25
<b>21.2 Modalité de paiement .....</b>	<b>25</b>
<b>21.3 Adresse d’envoi des quittances .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 21. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES .....	25
22.1 Plan de prévention des risques naturels.....	26
22.2 Plan de prévention des risques miniers.....	26
22.3 Plan de prévention des risques technologiques .....	26
22.4 Sismicité .....	26

22.5	Aléa – Retrait gonflement des argiles .....	26
22.6	Radon .....	26
22.7	Information relative à la pollution des sols .....	26
22.8	Plan d'exposition au bruit .....	26
ARTICLE 22. DIAGNOSTICS TECHNIQUES .....		26
23.1	Diagnostic de performance énergétique .....	26
23.2	Amiante.....	26
ARTICLE 23. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES .....		27
ARTICLE 24. REGLEMENTATION RELATIVE AUX E.R.P.....		27
ARTICLE 25. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE.....		27
ARTICLE 26. FISCALITE.....		27
ARTICLE 27. FRAIS .....		27
ARTICLE 28. ELECTION DE DOMICILE ET DE JURIDICTION .....		27
ARTICLE 29. RAPPEL FINAL.....		28
ARTICLE 30. AUTRES DISPOSITIONS.....		28
<b>PARTIE III. MENTIONS DE FIN D'ACTE.....</b>		<b>29</b>
ARTICLE 31. CONCLUSION DU CONTRAT .....		29

## **PARTIE I. CONDITIONS GENERALES DU BAIL**

### **ARTICLE 1. DESIGNATION / DENOMINATION DES PARTIES**

La comparution ou la dénomination des parties figure dans les *Conditions Particulières* du contrat. Chacun d'entre eux justifie leur capacité à conclure le présent acte, en fournissant les pièces nécessaires à cet effet.

### **ARTICLE 2. SOUMISSION AUX REGLES DE DROIT COMMUN**

Le **BAILLEUR** consent un bail de droit commun, régit tant par les articles 1713 et suivants du Code Civil, que sous les usages locaux et aux conditions générales et particulières suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

### **ARTICLE 3. OBJET DU BAIL**

#### **3.1. Désignation du bien loué**

Les locaux objets des présentes sont désignés aux *Conditions Particulières*, ainsi que dans le règlement de l'immeuble.

Le **PRENEUR** déclare connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir soit visités, soit précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité.

Le **PRENEUR** accepte les locaux objets du présent bail dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance ou dans la superficie des lieux loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Le **PRENEUR** ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucun travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les locaux ou en cours de bail ou de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, à l'exception de ceux relatifs aux travaux de l'article 606 du Code Civil.

De même, le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Enfin, il est précisé que les surfaces louées s'entendent des surfaces objet du Bail, parties communes incluses. Si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une autre forme d'organisation de la propriété des sols, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, quote-part des parties communes incluse.

#### **3.2. Indivisibilité**

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

### 3.3. Destination des lieux loués

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le **PRENEUR** à l'exploitation de son activité précisée dans les **Conditions Particulières** du bail à l'exclusion de toute autre même temporairement.

### 3.4. Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties à l'entrée en jouissance du **PRENEUR**. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Un autre état des lieux sera établi également à frais communs, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Le compte rendu de cet état des lieux figure aux **Conditions Particulières** du présent bail.

## ARTICLE 4. DUREE DU BAIL

### 4.1. Durée originaire du bail – terme du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée précisée dans les **Conditions Particulières** du bail. La date de mise à disposition du local est indiquée aux **Conditions Particulières** du bail.

Le bail cesse de plein droit à son terme. Si le **PRENEUR** reste et est laissé en possession, le bail suivra le régime des baux faits « sans écrit ».

### 4.2. Résiliation anticipée du bail

#### Résiliation par le **PRENEUR**

Le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le **PRENEUR** devra être notifié au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au moins **SIX (6) mois** à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **PRENEUR** sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le **PRENEUR** est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

#### Résiliation par le **BAILLEUR**

Le **BAILLEUR**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

## ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

### 5.1. Jouissance des lieux et respect du règlement

Le **PRENEUR** devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

## 5.2. Entretien-Réparation

Le **BAILLEUR** aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du **PRENEUR**, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le **PRENEUR** devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le **PRENEUR** devra aviser sans délai et par écrit le **BAILLEUR** de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Le **BAILLEUR** aura la charge des travaux suivants :

- 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 le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.
- Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

## 5.3. Travaux

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

Au-delà de vingt-un jours de travaux, le **PRENEUR** pourra prétendre à une réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

La réduction de loyer étant calculée à compter du lendemain du vingt-unième jour.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au **BAILLEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

## 5.4. Transformation

Le **PRENEUR** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du contrôleur technique du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

#### 5.5. Mise aux normes

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le **PRENEUR** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du contrôleur technique du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Resteront en revanche à la charge du **BAILLEUR**, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

#### 5.6. Changement de distribution

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du **BAILLEUR**, les travaux devront être soumis préalablement pour avis et selon la nature des travaux, à l'architecte, maître d'œuvre ou contrôleur technique du **BAILLEUR**, dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Il est rappelé au **PRENEUR**, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le **BAILLEUR**, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** devra se conformer aux dispositions du règlement de l'immeuble en priorité s'il en existe un.

#### 5.7. Amélioration

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le **PRENEUR**, même avec l'autorisation du **BAILLEUR** deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du **PRENEUR**.

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

### 5.8. Garnissement

Le **PRENEUR** garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

### 5.9. Exploitation

Le **PRENEUR** devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au **PRENEUR** d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

### 5.10. Enseigne signalétique

Le **PRENEUR** pourra apposer sur la façade de l'immeuble des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail, et sous réserve de l'accord du **BAILLEUR** sur l'emplacement de l'enseigne.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du **PRENEUR**. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le **PRENEUR** devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

En l'existence d'un règlement de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

### 5.11. Visite des locaux

En cours de bail : Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR** visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du **BAILLEUR** ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le **PRENEUR** supportera l'apposition sur la vitrine ou sur la façade de l'immeuble par le **BAILLEUR** de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le **PRENEUR** devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

### 5.12. Assurance et recours

Le **BAILLEUR** a souscrit, auprès d'une compagnie ou plusieurs compagnies notoirement solvables, un contrat d'assurance garantissant :

- L'ensemble et la généralité des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination contre les risques principaux suivants (la liste de périls est énonciative et non limitative), à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf :
  - Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
  - Dégâts des eaux,

- Tempête,
- Attentats,
- Catastrophes naturelles,

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie « Recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

- Les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Le **PRENEUR** a souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable, un contrat d'assurance garantissant :

- L'intégralité de ses aménagements mobiliers et embellissements, son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens contre les risques principaux suivants (la liste de périls est énonciative et non limitative) :
  - Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
  - Dégâts des eaux,
  - Tempête,
  - Attentats,
  - Catastrophes naturelles,
  - perte d'usage à hauteur de deux (2) ans de loyers.

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie « Recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

- Les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Le **PRENEUR** doit déclarer immédiatement, dès lors qu'il en a connaissance, à l'assureur, d'une part, au **BAILLEUR**, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le **PRENEUR**, selon les dispositions de l'article 1722 du code civil peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le **PRENEUR**, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées au présent Article étant acquis au **BAILLEUR**.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

- Le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation mais la partie détruite ne constitue pas une partie substantielle des locaux loués et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre-vingt (180) jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**. Le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** pourront alors résilier le bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité ni de part ni d'autre et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du **BAILLEUR**. A défaut d'une demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

- Le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation, la partie détruite ne constitue pas une partie substantielle des locaux loués et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure à cent quatre-vingt (180) jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit à leur remboursement par sa Compagnie d'Assurances, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives y afférentes et dans la limite maximale des indemnités allouées.

Le **PRENEUR** et ses assureurs renoncent à tout recours contre le **BAILLEUR** et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le **BAILLEUR** et ses assureurs renoncent à tout recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs.

Il est ici rappelé que les abandons de recours réciproques seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le **PRENEUR** adresse au **BAILLEUR** une copie des attestations d'assurances et justifie, chaque année et/ou à première demande du **BAILLEUR** ou de son représentant, de la souscription de ces polices et du paiement des primes y afférentes.

Les polices du **PRENEUR** devront comporter la clause particulière suivante : « Leur résiliation ne pourra produire effet que un mois après une notification des assureurs au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé réception ».

#### 5.13. Non responsabilité du bailleur

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage, vandalisme ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

En l'existence d'un règlement de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

#### 5.14. Cession, sous-location et location-gérance

Le **PRENEUR** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

#### 5.15. Restitution du bien loué

Le **PRENEUR** rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le **BAILLEUR**, ne portera aucune atteinte au

droit de ce dernier de répercuter contre le **PRENEUR** le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le **PRENEUR** devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au **BAILLEUR** par présentation des acquits, du paiement de l'ensemble des contributions, charges, et taxes à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au **BAILLEUR** le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du **PRENEUR** dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au **PRENEUR**, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du **PRENEUR** à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le **PRENEUR** devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le **BAILLEUR** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au **PRENEUR**.

Si le **PRENEUR** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront supportés par le **PRENEUR**.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le **PRENEUR** s'engage à verser au **BAILLEUR**, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le **PRENEUR** se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte par jour de retard dont le montant est stipulé aux **Conditions Particulières** du présent acte.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

En l'existence d'un règlement de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

#### 5.16. Destruction

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le **PRENEUR** pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

En l'existence d'un règlement de l'immeuble, le **PRENEUR** devra se conformer au règlement par priorité sur ces points.

### 5.17. Vente des locaux loués

Si pendant la durée du bail, le bailleur transfère la propriété des locaux loués par tous moyens de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution n'entraîne novation du présent bail.

## ARTICLE 6. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

### 6.1. Loyer initial

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel indiqué aux **Conditions Particulières** que le **PRENEUR** s'oblige à payer de la manière qui sera indiqué ci-après dans les **Conditions Particulières**.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

### 6.2. Charges accessoires du loyer

Le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges et prestations à sa charge.

En sus des éléments indiqués au paragraphe impôts, contributions, et charges, une liste des charges et prestations à la charge du **PRENEUR** est visée aux **Conditions Particulières** et dans le règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un.

Précision est ici faite que cette liste évolue en fonction des besoins du **PRENEUR**, et des prestations fournies par le **BAILLEUR**.

Cette provision est fixée dans les **Conditions Particulières** du contrat et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

La répartition des charges s'effectuera de la manière qui sera indiquée dans les conditions générales des présentes, dans les **Conditions Particulières** du contrat et dans le règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un.

### 6.3. Indexation

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation de l'indice qui figure **aux Conditions Particulières** des présentes.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

### Indexation conventionnelle du loyer

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice qui figure dans les Conditions Particulières publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour figure dans les Conditions Particulières, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

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 désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

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

#### 6.4. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **Conditions Particulières** du présent contrat.

Cette somme sera conservée par le **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le **PRENEUR** pourrait devoir au **BAILLEUR** à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au **PRENEUR**, ce dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le dépôt de garantie sera révisé de la même manière que le loyer, ainsi qu'il figure aux termes de l'article 6.3 du présent contrat.

En cas de procédure collective du **PRENEUR**, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera acquise au **BAILLEUR** par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail par décision du mandataire, du juge commissaire aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dans les termes ci-dessus convenus, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

#### 6.5. Impôt, contribution, taxes et charges accessoires du loyer

Le **PRENEUR** devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En sus du loyer, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le **PRENEUR**.
- Ceux indiqués dans les **Conditions Particulières** du contrat ou dans le règlement de l'immeuble.

Le **PRENEUR** acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du **BAILLEUR**, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

En sus de celles indiquées ci-dessus, une liste non exhaustive des charges et prestations à la charge du **PRENEUR** est visée aux **Conditions Particulières** et dans le règlement de l'immeuble s'il existe. Précision est ici faite que cette liste évolue en fonction des besoins du **PRENEUR**, et des prestations fournies par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** versera les provisions suivantes :

- La provision pour impôts, taxes et contributions : son montant est précisé aux **Conditions Particulières** du bail.
- La provision pour charges accessoires du loyer : son montant est précisé aux **Conditions Particulières** du bail.

Le **PRENEUR** les versera au **BAILLEUR**, en même temps que chaque terme de loyer.

Précision est ici faite que cette liste évolue en fonction des besoins du **PRENEUR**, et des prestations fournies par le **BAILLEUR**.

Le montant de ces provisions sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

#### 6.6. Intérêts de retard

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le **PRENEUR** en vertu du présent bail, le **PRENEUR** sera de plein droit débiteur envers le **BAILLEUR** d'une majoration forfaitaire des sommes exigibles, le tout augmenté :

- Soit d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points sur les sommes dues à compter de l'échéance contractuelle sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû ;
- Soit du taux indiqué dans les **Conditions Particulières** du contrat ;

Dans le cas où un taux est stipulé dans les **Conditions Particulières** du bail, c'est ce dernier qui prévaudra.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le **BAILLEUR** pour contraindre le **PRENEUR** à exécuter ses obligations seront à la charge du **PRENEUR**.

#### 6.7. Lieux et modalités de paiement

Le **PRENEUR** s'oblige à payer au lieu indiqué par le **BAILLEUR** ou son mandataire dans les **Conditions Particulières**, le loyer et les charges, taxes et accessoires en termes et aux échéances également indiqués dans les **Conditions Particulières**.

Le **PRENEUR** devra verser les loyers et provisions sur charges et impôts suivant le mode de paiement indiqué dans les **Conditions Particulières**.

## ARTICLE 7. AUTRES DISPOSITIONS

### 7.1. Règlementation relative aux E.R.P.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Il convient de distinguer :

#### L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

#### L'ERP va devenir accessible.

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, l'exploitant (**PRENEUR**) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

Le "**PRENEUR**" déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le **PRENEUR** déclare en outre être informé que l'article R111-19-32 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose ce qui suit ci-après littéralement rapporté pour partie :

*"I- Le propriétaire d'un établissement ou d'une installation soumis à l'obligation d'accessibilité est responsable de la transmission de l'attestation d'accessibilité prévue au dernier alinéa de l'article L111-7-3 ou du dépôt de la demande d'approbation de l'agenda d'accessibilité concernant cet établissement ou installation, ainsi que, le cas échéant, des demandes de prorogation des délais de dépôt et des délais de mise en œuvre de cet agenda. Il est également responsable de la transmission des éléments de suivi de l'agenda d'accessibilité programmée prévus à l'article R111-19-45 et de l'attestation d'achèvement de cet agenda prévue à l'article R111-19-46.*

*II- Ces obligations incombent toutefois à l'exploitant de l'établissement ou de l'installation lorsque le contrat de bail ou la convention de mise à disposition lui transfère les obligations de mise en accessibilité faites au propriétaire."*

L'article D 111-19-34 du Code de la construction et de l'habitation, créé par le décret du 5 novembre 2014, liste les pièces qui doivent être annexées au dossier d'un agenda d'accessibilité programmée et déposées en Préfecture.

Le délai d'instruction de la demande d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée est de quatre mois à compter de la date de réception du dossier complet ou des pièces qui le complètent.

En cas de non dépose d'un projet d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée, le **PRENEUR** est susceptible d'une condamnation :

- à une amende de 1.500 € pour un ERP de 5ème catégorie,
- à une amende de 4.500 € pour un ERP de 1ère à 4ème catégorie.

La durée du dépassement du délai est imputée sur la durée de validité de l'agenda d'accessibilité programmée.

Sauf dispositions contraires dans les **Conditions Particulières** du bail, le **PRENEUR** se voit transférer l'ensemble des obligations résultant de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et les obligations de mise en accessibilité, et s'engage à les respecter dans les délais fixés, de même qu'il devra respecter les décrets d'application futurs.

## 7.2. Etat des risques naturels et technologiques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Cet état figure dans les **Conditions Particulières**.

### 7.3. Diagnostics techniques

Les diagnostics prescrits par la loi, et les règlements, sont indiqués en **Conditions Particulières** du bail, et demeurent annexés au présent bail.

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ces diagnostics.

Dans le cas où il saisirait le **BAILLEUR** d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le **PRENEUR** devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où se révélerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'immeuble ou les lieux loués, le **PRENEUR** renonce envers le **BAILLEUR** à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du bail, diminution de loyer, indemnité ou autre.....) et ce quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le **PRENEUR**.

### 7.4. Informations environnementales

Le **BAILLEUR** fournit les informations environnementales au **PRENEUR** communiquées par le Préfet et en sa possession.

Ces informations figurent aux **Conditions Particulières**.

### 7.5. Gestion des déchets

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses **PRENEURS** ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

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

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le PRENEUR. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le PRENEUR a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»*

#### **7.6. Modification juridique du preneur**

La qualité des parties en présence étant une condition déterminante du bail, le **PRENEUR** s'engage à notifier au **BAILLEUR** toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

En cas de **CO-PRENEURS** par l'effet du présent bail ou de décès du **PRENEUR**, l'obligation des **CO-PRENEURS** ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le cas échéant, les héritiers supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

#### **7.7. Annexe environnementale**

Une annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, doit être dressée lorsque les locaux loués dépassent deux mille mètres carrés.

Cette annexe retranscrit les informations que se doivent mutuellement "**BAILLEUR**" et "**PRENEUR**" sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués tels que chauffage, ventilation, éclairage, la consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité annuelle de déchets générés. Elle prévoit le programme d'actions sur lequel chacune des parties s'engage à l'effet d'améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Les parties, au cours du bail, se communiquent toutes les informations sur les consommations d'énergie, et le "**PRENEUR**" doit permettre au "**BAILLEUR**" l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique

Le cas échéant, les **Conditions Particulières** du bail précise l'existence de l'annexe environnementale.

### 7.8. Clause résolutoire et occupation sans titre du PRENEUR

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le **PRENEUR** de l'une des obligations découlant du présent bail, et notamment de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le **BAILLEUR**, des travaux lui incombant, d'un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au **PRENEUR** de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le **BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au **PRENEUR** pour régulariser la situation.

Si le **PRENEUR** refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte par jour de retard indiqué aux **Conditions Particulières** du bail. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le **PRENEUR** restera en totalité acquise au **BAILLEUR** à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le **BAILLEUR**. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le **PRENEUR** s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le **BAILLEUR** dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

### 7.9. Dispositions contradictoires

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se révéleraient contraire aux dispositions du règlement de l'immeuble, alors seule les dispositions du règlement seraient réputées valides.

Dans le cas où les dispositions du règlement de l'immeuble ou des conditions générales du bail seraient contradictoires avec celles des **Conditions Particulières**, alors seules ces dernières seraient réputées valides.

### 7.10. Loi nouvelle et ordre public

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### 7.11. Lois et règlements

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes

peuvent modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

#### 7.12. Fiscalité

Sauf stipulations contraires aux **Conditions Particulières**, le **BAILLEUR** déclare vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du **PRENEUR** en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du **BAILLEUR** en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

#### 7.13. Frais

Sauf disposition contraire dans les **Conditions Particulières**, les frais et honoraires de rédaction du bail et d'établissement d'un état des lieux sont à la charge du **PRENEUR**.

#### 7.14. Election de domicile et de juridiction

Sauf dispositions contraires dans les **Conditions Particulières**, pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le **BAILLEUR** en son siège ;
- le **PRENEUR** dans les locaux loués.

Sauf dispositions contraires dans les **Conditions Particulières**, les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétence dans le ressort de l'immeuble.

## **PARTIE II. CONDITIONS PARTICULIERES**

### **PREAMBULE**

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) signée le 12 juillet 2005, le Syndicat Mixte du Pôle Régional Équipementiers Automobiles du Pays de Flers a confié à la SHEMA une mission de réalisation d'un bâtiment « Centre d'Essais Dynamiques » équipé de moyens d'essais permettant notamment la validation de la conformité de produits par rapport à des cahier des charges préalablement définis.

Ce centre d'essais dynamiques ainsi que l'acquisition des équipements ont fait l'objet d'une participation du Syndicat Mixte et d'une aide de l'Union Européenne au titre des fonds FEDER.

La CCI de FLERS-ARGENTAN a été désignée par ce même Syndicat Mixte comme exploitant fermier du bâtiment dans le cadre d'une délégation de service public qui s'achève le 19/03/2025.

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail.

Etant ici précisé, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti aux présentes, que le présent Bail est indissociable du contrat de location du Matériel attachés aux locaux loués, tout événement survenant dans le cadre du présent Bail affectera ipso facto le contrat de location du Matériel, sans mise en demeure préalable ; il en sera ainsi, notamment, en cas de non respect des clauses et conditions, de résiliation à terme ou par anticipation.

De même, il est ici précisé, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti aux présentes, que le présent Bail est indissociable de la convention pour l'exploitation et la gestion par affermage du Centre d'Essais Dynamiques. Tout évènement survenant dans le cadre de cette convention d'affermage affectera ipso facto le contrat de location du bâtiment, sans mise en demeure préalable ; il en sera ainsi, notamment, en cas de non respect des clauses et conditions, de résiliation à terme ou par anticipation.

### **ARTICLE 8. DENOMINATION DES PARTIES – CAPACITE**

#### **8.1. Bailleur**

La Société dénommée **SHEMA : SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 15.357.656,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 15 avenue Pierre Mendès-France, identifiée au SIREN sous le numéro 352 823 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

#### **8.2. Preneur**

Dénomination : **SYNDICAT MIXTE NORMAND'INNOV**  
Catégorie juridique : **Syndicat mixte ouvert**  
Adresse du siège social : **41 rue de la Boule 61100 FLERS**  
Siret : **256 104 050 00016**

#### **8.3. Présence – représentation**

La Société dénommée **SHEMA : SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT** est représentée à l'acte par Madame Lucile CANTET, Directrice Générale, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération prise par le Conseil d'administration, le 21 février 2024.

Le **SYNDICAT MIXTE NORMAND'INNOV** est représenté à l'acte par Madame Sophie GAUGAIN, en sa qualité de Présidente ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

#### 8.4. Déclarations sur la capacité

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

#### 8.5. Documents relatifs à la capacité des parties

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le **BAILLEUR** :

- Extrait K bis.

Concernant le **PRENEUR** :

- Avis SIRENE
- Pièce d'identité du signataire recto-verso

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.  
L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination **BAILLEUR** ou **PRENEUR**, elles agiront solidairement entre elles.

### **ARTICLE 9. DESIGNATION**

Le présent bail porte sur le bien dont la désignation suit :

#### 9.1 Désignation de l'ensemble immobilier

**A CALIGNY (61100) – le Pont de Vère**

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	ZL	159	LA HARIE	00ha 44a 07ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### 9.2 Désignation du (des) lot(s) loué(s)

Un centre d'essais dynamiques d'une SHON de 1 775 m<sup>2</sup> environ, équipé d'une catapulte inverse et de deux bancs vibrants 6 axes (climatique et acoustique).

Le bâtiment comprend également du matériel faisant l'objet d'un autre contrat de location indissociable de du présent Bail.

Le bâtiment bénéficie des parkings publics aménagés sur le Parc d'activités NORMAND'INNOV.

#### **ARTICLE 10. DESTINATION DES LIEUX**

Le bien loué est affecté à l'usage exclusif de réalisation d'essais dynamiques, à l'exception :

- de toute autre activité, et notamment celle qui génère une quelconque nuisance sonore visuelle, ou olfactive.

#### **ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée sera établi, contradictoirement entre les parties, avant l'entrée en jouissance.

#### **ARTICLE 12. ATTESTATION ASSURANCE DES LOCAUX**

Le **PRENEUR** remet au **BAILLEUR** une attestation d'assurance concernant les locaux loués.

#### **ARTICLE 13. DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de **TRENTE-SIX MOIS (36)** entiers et consécutifs commençant à courir à compter du **20/03/2025**, pour se terminer le **19/03/2028**.

#### **ARTICLE 14. ASTREINTE – PRENEUR OCCUPANT SANS TITRE**

Dans tous les cas où le **PRENEUR** se maintiendrait indûment dans les locaux loués, il encourrait une astreinte d'un montant de **XXX EUROS XXX CENTIMES (xxx,xx EUR)** par jour de retard.

#### **ARTICLE 15. LOYER INITIAL**

##### **16.1 Montant du loyer**

Le loyer annuel est fixé en principal **CENT SOIXANTE-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGTS EUROS HORS TAXES (165.580,00 EUR HT)**, soit **QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS HORS TAXES (41.395,00 EUR HT)** par trimestre.

Ledit loyer indiqué ci-dessus s'entend, hors taxes, hors charges, la taxe sur la valeur ajoutée étant en sus et à la charge du **PRENEUR**.

Le montant du loyer annuel **TOUTES TAXES COMPRISES** est de **CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (198.696,00 EUR)** dont **TRENTE-TROIS MILLE CENT SEIZE EUROS (33.116,00 EUR)** de taxe à la valeur ajoutée au taux de 20 %, hors charges indiquées ci-après.

Le loyer est payable trimestriellement, terme à échoir, en quatre versements égaux, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année civile. Le premier terme de loyer sera dû à la prise d'effet du bail, prorata temporis.

#### **ARTICLE 16. INDICE DE REFERENCE DE LA REVISION**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'**Indice de référence : ILC** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du **3<sup>e</sup> trimestre 2024**, d'une valeur de **137,71** et publié le 18/12/2024.

#### **ARTICLE 17. MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE**

Un dépôt de garantie s'élevant à la somme de **QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS HORS TAXES (41.395,00 EUR)** a été versée préalablement aux présentes, au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

#### **ARTICLE 18. PROVISION SUR IMPOTS CONTRIBUTIONS ET TAXES ET CHARGES ACCESSOIRES**

Cette provision annuelle est fixée à **XXX EUROS HORS TAXES (xxx,00 EUR HT)**, payable en 4 termes en même temps que le loyer, soit **XXX EUROS HORS TAXES (xxx,00 EUR HT)** par trimestre.

A chaque terme de charges s'ajoutera le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux alors en vigueur.

Elle est composée de :

- La provision pour impôts, contribution et taxes
- La provision pour assurance propriétaire

Le **BAILLEUR** rappelle que cette liste n'est pas exhaustive et qu'à cette liste pourront s'ajouter les charges afférentes à des prestations nouvelles de l'immeuble.

#### **ARTICLE 19. INTERETS DE RETARD DE PAIEMENT**

L'intérêt de retard est celui stipulé aux conditions générales du bail.

#### **ARTICLE 20. LIEU ET MODALITES DE PAIEMENT**

##### **21.1 Adresse de paiement**

SHEMA  
15 avenue Pierre Mendès France  
BP 53060  
14018 CAEN Cedex 2

##### **21.2 Modalité de paiement**

(Prélèvement ou virement) bancaire dont le mandat SEPA est annexé.

##### **21.3 Adresse d'envoi des quittances**

A l'adresse e-mail suivante :

#### **ARTICLE 21. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Un état des risques en date du 15 janvier 2025 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### 22.1 Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels : PPRI Vère-Noireau. Une partie du territoire de la commune de Caligny serait submergée en cas de rupture d'un barrage situé en amont.

#### 22.2 Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### 22.3 Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### 22.4 Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone faible.

#### 22.5 Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une exposition aux retrait-gonflements des sols argileux. Certaines parties du territoire de la commune de Caligny sont exposées au retrait-gonflement argiles.

#### 22.6 Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon de classe 3.

#### 22.7 Information relative à la pollution des sols

La parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

Le **PRENEUR** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

#### 22.8 Plan d'exposition au bruit

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

### **ARTICLE 22. DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### 23.1 Diagnostic de performance énergétique

Les parties conviennent que le diagnostic de performance énergétique sera réalisé ultérieurement.

#### 23.2 Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **BAILLEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
  - soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
  - soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.
- Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le **BAILLEUR** déclare que la date d'obtention du permis de construire ayant pour objet le BIEN objet des présentes est postérieure à 1997, il n'est ainsi pas concerné par ce diagnostic.

#### **ARTICLE 23. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base GEORISQUES /ERRIAL
- La consultation du site [www.orne.gouv.fr](http://www.orne.gouv.fr)

Une copie des recherches est annexée.

#### **ARTICLE 24. REGLEMENTATION RELATIVE AUX E.R.P.**

Il est ici stipulé que le bâtiment n'est pas un Etablissement Recevant du Public.

#### **ARTICLE 25. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE**

La surface des locaux loués étant inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>, aucune annexe environnementale n'est requise.

#### **ARTICLE 26. FISCALITE**

Le **PRENEUR** déclare vouloir soumettre ses loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

#### **ARTICLE 27. FRAIS**

Aucune disposition contraire aux dispositions générales.

#### **ARTICLE 28. ELECTION DE DOMICILE ET DE JURIDICTION**

Aucune disposition contraire aux dispositions générales

**ARTICLE 29. RAPPEL FINAL**

DATES	
Début du bail	Fin du bail
<b>20/03/2025</b>	<b>19/03/2028</b>

ELEMENTS FINANCIERS			
En €	HT	TVA	TTC
<b>Loyer</b>			
Trimestriel	41 395,00 €	8 279,00 €	49 674,00 €
Annuel	165 580,00 €	33 116,00 €	198 696,00 €
<b>Provision de charges</b>			
Trimestrielle	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Annuelle		0,00 €	0,00 €
<b>Provision taxe foncière/assurances</b>			
Trimestrielle	7 000,00 €	1 400,00 €	8 400,00 €
Annuelle	28 000,00 €	5 600,00 €	33 600,00 €
<b>Divers</b>			
Échéance	Trimestrielle		
Dépôt de garantie	41 395,00 €		
Indice de révision ILC	137.71 (3e trimestre 2024)		

**ARTICLE 30. AUTRES DISPOSITIONS**

NEANT

## **PARTIE III. MENTIONS DE FIN D'ACTE**

### **ARTICLE 31. CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Fait à

En autant d'exemplaires originaux que de parties (un exemplaire supplémentaire, étant à prévoir dans l'hypothèse d'un enregistrement),

Le

Renvoi (s) approuvé (s)

Mot (s) nul (s)

Ligne (s) rayée (s) nulle (s)

<hr/> <b>LE BAILLEUR</b>	<hr/> <b>LE PRENEUR (*)</b>
--------------------------	-----------------------------

*\* La signature doit être précédée de la mention manuscrite : « Lu et approuvé. Bon pour accord »*

## LISTE DES ANNEXES

**Annexe n° 1 - Documents relatifs à la capacité des parties - Bailleur**

**Annexe n° 2 – Documents relatifs à la capacité des parties – Preneur**

**Annexe n° 3 – Extrait de plan cadastral**

**Annexe n° 4 - Plan des locaux loués**

**Annexe n° 5 – Informations ERRIAL**

**Annexe n° 6 – Mandat SEPA**

## Annexe n° 1 - Documents relatifs à la capacité des parties – Bailleur

Greffes du Tribunal de Commerce de Caen  
Palais de Justice, Place Gambetta, Cs 55445  
14054 Caen Cedex 4

N° de gestion 1990B00017



### Extrait Kbis

#### EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS à jour au 20 décembre 2024

##### IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	352 823 611 R.C.S. Caen
<i>Date d'immatriculation</i>	10/01/1990
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>SHEMA : SOCIETE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT</b>
<i>Sigle</i>	SHEMA
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme d'économie mixte
<i>Capital social</i>	15 357 656,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	15 Avenue Pierre Mendès-France 14000 Caen
<i>Activités principales</i>	Favoriser le développement économique et urbain en réalisant des opérations d'aménagement et de construction. Fournir des prestations de gestion de services mutualisés aux entreprises et aux résidents, services accessoires aux opérations d'aménagement et de construction. Gérer et administrer tout bien immobilier à usage industriel, artisanal, professionnel, commercial ou mixte. Procéder à titre exceptionnel.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 09/01/2089
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

##### GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

###### Président du conseil d'administration

<i>Dénomination</i>	CONSEIL REGIONAL DE NORMANDIE
<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	Abbaye aux Dames Place Reine Mathilde 14000 Caen
<i>Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	LEFRAND Guy
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 11/03/1963 à Caen (14)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	10 Rue Victor Hugo 27000 Évreux

###### Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	CANTET Lucile, Marie, Pascaline
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 11/02/1978 à Parthenay (79)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	17 du Val Renouf 14200 Hérouville-Saint-Clair

###### Vice-président du conseil d'administration

<i>Dénomination</i>	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS
<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	9 Rue Saint-Laurent 14000 Caen
<i>Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	CHARLES Xavier
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/04/1985 à Deauville (14)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	le Petit Manoir 14340 Montreuil-en-Auge

###### Administrateur

<i>Dénomination</i>	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ORNE
---------------------	---------------------------------

**Greffe du Tribunal de Commerce de Caen**

Palais de Justice, Place Gambetta, Cs 55445  
14054 Caen Cedex 4

N° de gestion 1990B00017

<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	Hôtel du Département 27 Boulevard de Strasbourg 61000 Alençon
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	VAN HOORNE Philippe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 15/07/1953 à Suresnes (92)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	39 Rue de la Garenne 61300 L'Aigle

**Administrateur**

<i>Dénomination</i>	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MANCHE
<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	98 Route de Candol 50000 Saint-Lô
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	GANNE de BEAUCOUDREY Michel, Marie, François, Xavier
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/12/1960 à Saint-Mandé (94)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	La Cour 50420 Beaucaudray

**Administrateur**

<i>Dénomination</i>	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MANCHE
<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	98 Route de Candol 50000 Saint-Lô
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	DENOT André, Pierre, Eugène, Serge, Marie
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 08/09/1950 à Le Teilleul (50)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	17 la Grève 50170 Pontorson

**Administrateur**

<i>Dénomination</i>	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS
<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	9 Rue Saint-Laurent 14000 Caen
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	LECLERC Sébastien, Louis, Jean
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 28/03/1970 à Lisieux (14)
<i>Nationalité</i>	Français
<i>Domicile personnel</i>	18 Rue du Général Leclerc 14100 Lisieux

**Administrateur**

<i>Dénomination</i>	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS
<i>Forme juridique</i>	Collectivité territoriale de la République
<i>Adresse</i>	9 Rue Saint-Laurent 14000 Caen
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	JEANNENEZ Patrick
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/04/1953 à Caen (14)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Rue Saint-Laurent 14000 Caen

**Administrateur**

<i>Dénomination</i>	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE
---------------------	---

**Greffes du Tribunal de Commerce de Caen**Palais de Justice, Place Gambetta, Cs 55445  
14054 Caen Cedex 4

N° de gestion 1990B00017

*Forme juridique* Société coopérative à forme anonyme, directoire et conseil de surveillance  
*Adresse* 151 Rue d'Uelzen 76230 Bois-Guillaume  
*Inmatriculation au RCS, numéro* 384 353 413 RCS Rouen  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* BOSSE Bruno, Edouard, Ernest  
*Date et lieu de naissance* Le 10/07/1964 à Craon (53)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 108 Ancienne Route de Darnetal 76230 Bois-Guillaume

**Administrateur**

*Dénomination* CONSEIL GENERAL DE L'ORNE  
*Forme juridique* Collectivité territoriale de la République  
*Adresse* Hôtel du Département Bp 528 27 Boulevard de Strasbourg 61017 Alençon Cedex  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* NURY Jérôme  
*Date et lieu de naissance* Le 25/08/1972 à Valence (16)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* les Genetets 61800 Tinchebray-Bocage

**Administrateur**

*Dénomination* LE HAVRE SEINE METROPOLE  
*Forme juridique* Collectivité territoriale de la République  
*Adresse* 19 Rue Georges Braque 76600 Le Havre  
*Numéro et lieu d'immatriculation* 200084952 .  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* SAINT MARTIN Florent, Georges, Alain  
*Date et lieu de naissance* Le 29/11/1977 à Harfleur (76)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 28 Rue Jacques Louer 76600 Le Havre

**Administrateur**

*Dénomination* REGION NORMANDIE  
*Forme juridique* Collectivité territoriale de la République  
*Adresse* Abbaye aux Dames Place Reine Mathilde 14000 Caen  
*Numéro et lieu d'immatriculation* 200053403 .  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* LUTROT Virginie, Marie  
*Nom d'usage* CAROLO NOBLECOURT  
*Date et lieu de naissance* Le 17/09/1973 à Lillebonne (76)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 66 Rue de Peromare Touffreville la Câble 76170 Port-Jérôme-sur-Seine

**Administrateur**

*Dénomination* REGION NORMANDIE  
*Forme juridique* Collectivité territoriale de la République  
*Adresse* Abbaye aux Dames Place Reine Mathilde 14000 Caen  
*Numéro et lieu d'immatriculation* 200053403 .  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* THOMAS Rodolphe, Daniel, Germain

**Greffe du Tribunal de Commerce de Caen**

Palais de Justice, Place Gambetta, Cs 55445  
14054 Caen Cedex 4

N° de gestion 1990B00017

*Date et lieu de naissance* Le 08/08/1962 à Falaise (14)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 13 Rue du Bac 14200 Hérouville-Saint-Clair

**Administrateur**

*Dénomination* CONSEIL RÉGIONAL DE NORMANDIE  
*Forme juridique* Collectivité territoriale de la République  
*Adresse* Abbaye aux Dames Place Reine Mathilde 14000 Caen  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* MARGUERITTE David, Yannick, Patrice  
*Date et lieu de naissance* Le 19/06/1980 à Cherbourg-en-Cotentin (50)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 75 Rue de la Duché Cherbourg 50100 Cherbourg-en-Cotentin

**Administrateur**

*Dénomination* CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE  
CAEN NORMANDIE  
*Forme juridique* Autre forme juridique  
*Adresse* 1 Rue René Cassin 14280 Saint-Contest  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* BUOT Christian, Alain, Raymond  
*Date et lieu de naissance* Le 17/05/1951 à Flers (61)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 3 Impasse des Zieblets 14130 Pont-l'Évêque

**Administrateur**

*Dénomination* CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS  
*Forme juridique* Etablissement spécial chargé d'administrer les dépôts et les consignations  
*Adresse* 56 Rue de Lille 75007 Paris 7e Arrondissement  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* NOËL Frédéric, Philippe, Emile  
*Date et lieu de naissance* Le 11/03/1963 à Sannois (95)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 20 Bis Rue de la Maladrerie 76000 Rouen

**Administrateur**

*Dénomination* CA CAUX SEINE AGGLO  
*Forme juridique* Autre forme juridique  
*Adresse* Maison de l'Intercommunalité Allée du Catillon 76170 Lillebonne  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* PESQUET Patrick, Jacques, Dominique  
*Date et lieu de naissance* Le 31/12/1955 à La Crique (76)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 2 Rue Bernard Saint-Aubin 76170 Saint-Jean-de-Folleville

**Administrateur**

*Nom, prénoms* SERER Sandrine, Bénédicte  
*Nom d'usage* DUCOMBS  
*Date et lieu de naissance* Le 09/04/1969 à Pontoise (95)  
*Nationalité* Française

**Greffe du Tribunal de Commerce de Caen**Palais de Justice, Place Gambetta, Cs 55445  
14054 Caen Cedex 4

N° de gestion 1990B00017

*Domicile personnel*

10 Rue Jean Bart 75006 Paris 6e Arrondissement

**Administrateur**

*Dénomination* SOFINORMANDIE  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*Adresse* 15 Esplanade Brillaud de Laujardière 14000 Caen  
*Immatriculation au RCS, numéro* 326 115 441 Caen  
*Représentant permanent*  
*Nom, prénoms* CIRAUDO Christophe  
*Date et lieu de naissance* Le 27/01/1973 à Avion (62)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 18 Rue du Lève-Loquet 14610 Cambes-en-Plaine

**Commissaire aux comptes titulaire**

*Dénomination* CFG  
*Adresse* Saint-Contest 7 Rue Ferdinand Buisson 14650 Carpiquet  
*Personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel*  
*Nom, prénoms* DEVEDEAU-HESNARD Christophe

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL***Adresse de l'établissement*

15 Avenue Pierre Mendès-France 14000 Caen

*Activité(s) exercée(s)*

Favoriser le développement économique et urbain en réalisant des opérations d'aménagement et de construction. fournir des prestations de gestion de services mutualisés aux entreprises et aux résidents, services accessoires aux opérations d'aménagement et de construction ; Gérer et administrer tout bien immobilier à usage industriel, artisanal, professionnel, commercial ou mixte ; Procéder à titre exceptionnel à l'étude et à la construction d'immeuble d'habitation, notamment d'opérations combinant des fonctions professionnelles et résidentielles ; Procéder à l'étude, aux travaux et à tous actes nécessaires à la rénovation énergétique d'immeubles intermédiaires ou collectifs à usage d'habitat, fournir des prestations de gestion de services mutualisés aux entreprises et aux résidents, services accessoires aux opérations d'aménagement et de construction ; Gérer et administrer tout bien immobilier à usage industriel, artisanal, professionnel, commercial ou mixte ; Procéder à titre exceptionnel à l'étude et à la construction d'immeuble d'habitation, notamment d'opérations combinant des fonctions professionnelles et résidentielles ; Procéder à l'étude, aux travaux et à tous actes nécessaires à la rénovation énergétique d'immeubles intermédiaires ou collectifs à usage d'habitat.

*Date de commencement d'activité*

08/12/1989

*Origine du fonds ou de l'activité*

Création

*Mode d'exploitation*

Exploitation directe

**IMMATRICULATIONS HORS RESSORT**

R.C.S. Le Havre

R.C.S. Rouen

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

## Annexe n° 2 – Documents relatifs à la capacité des parties – Preneur



Service Info Sirene  
09 72 72 6000  
prix d'un appel local

Service Statistique  
Répertoire SIRENE

### SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

À la date du 13/01/2025

<b>Description de l'entreprise</b>	<b>Entreprise active depuis le 13/06/2005</b>
Identifiant SIREN	256 104 050
Identifiant SIRET du siège	256 104 050 00016
Dénomination	NORMAND'INNOV
Catégorie juridique	7355 - Syndicat mixte ouvert
Activité Principale Exercée (APE)	42.99Z - Construction d'autres ouvrages de génie civil n.c.a.
Appartenance au champ de l'ESS <sup>1</sup>	Non
Appartenance au champ des sociétés à mission	

<b>Description de l'établissement</b>	<b>Etablissement actif depuis le 13/06/2005</b>
Identifiant SIRET	256 104 050 00016
Adresse	41 RUE DE LA BOULE 61100 FLERS
Activité Principale Exercée (APE)	42.99Z - Construction d'autres ouvrages de génie civil n.c.a.

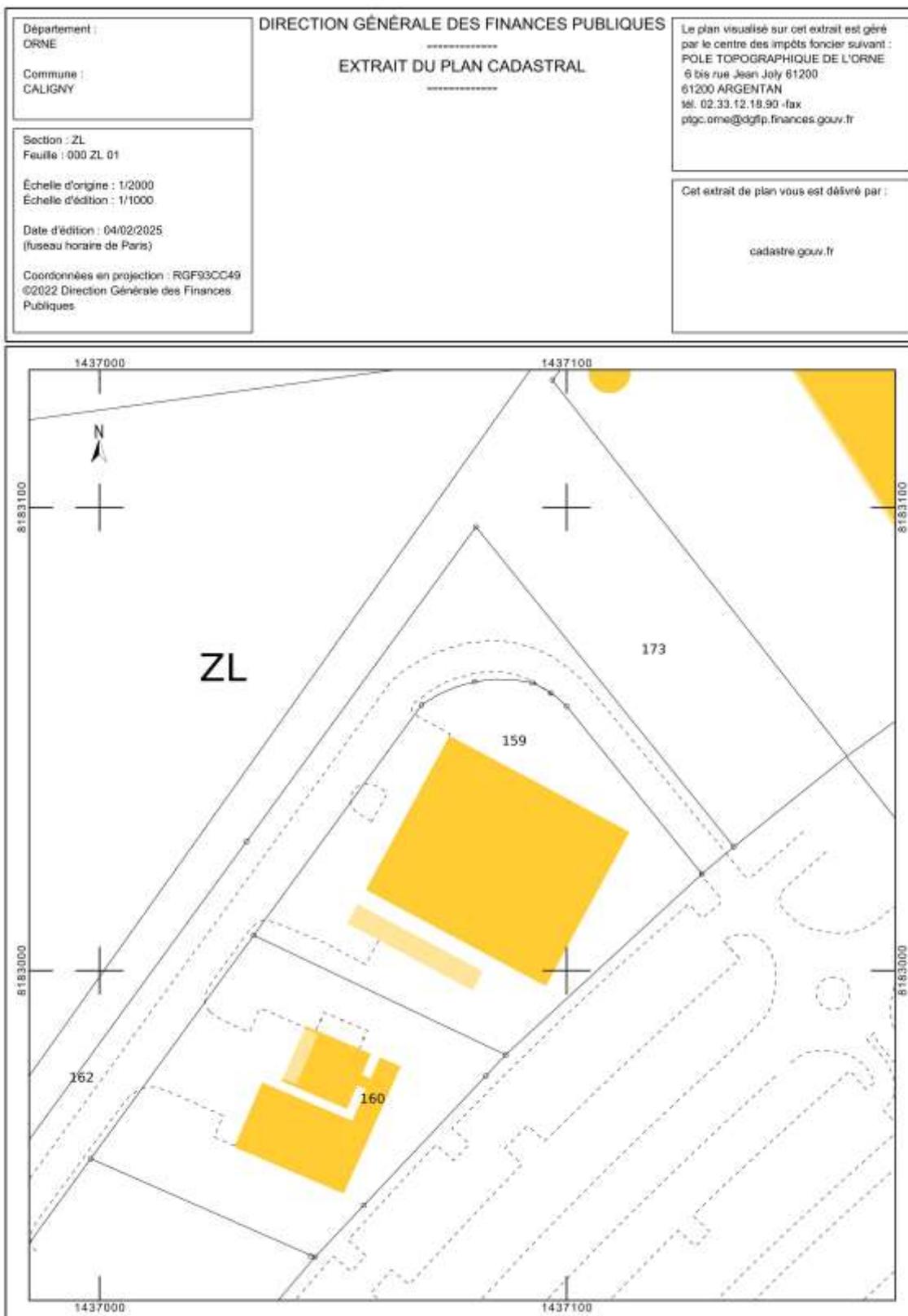
1 : Economie Sociale et Solidaire

**Important :** A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

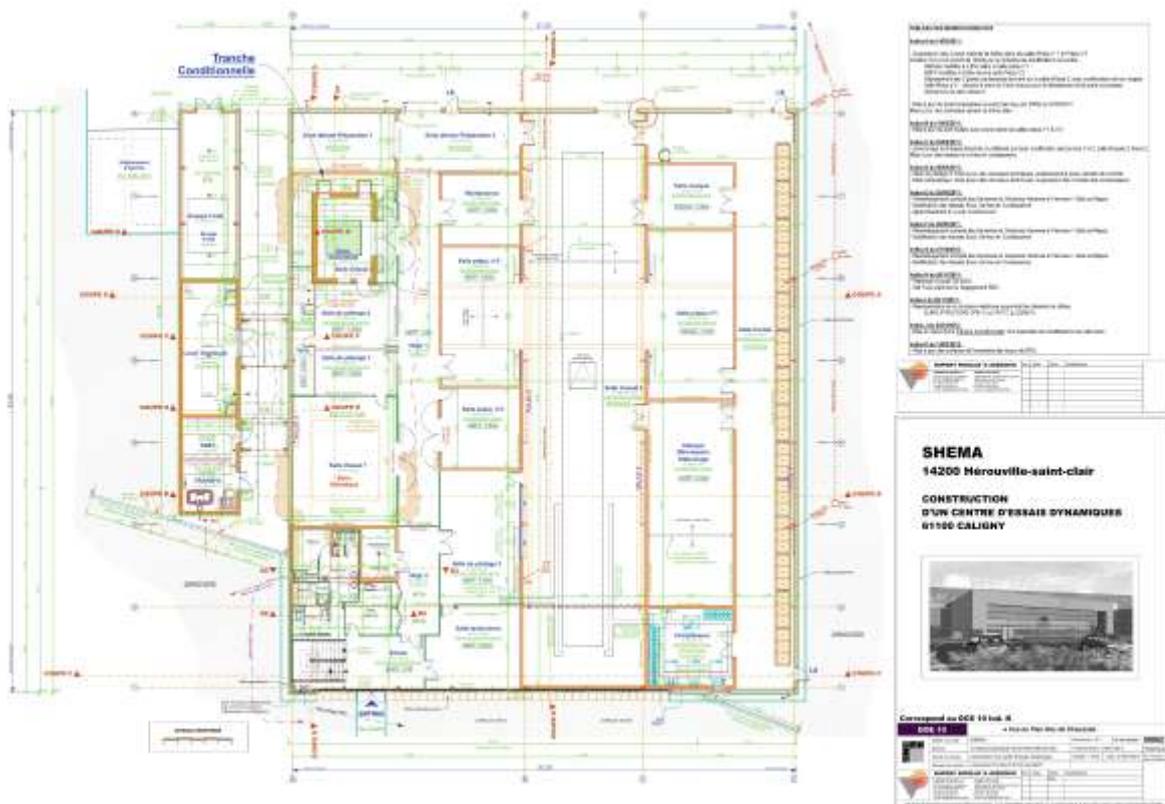
**Avertissement :** Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.

REPUBLIQUE FRANCAISE

### Annexe n° 3 – Extrait de plan cadastral



Annexe n° 4 - Plan des locaux loués







Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 14 janvier 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

61100 CALIGNY

Code parcelle :  
000-ZL-159



Parcelle(s) : 000-ZL-159, 61100 CALIGNY

1 / 7 pages

**A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET  
D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :**



**SISMICITÉ : 2/5**

-  1 - très faible
-  2 - faible
-  3 - modéré
-  4 - moyen
-  5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



## RAPPEL

### Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

### Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](http://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

Parcelle(s) : 000-ZL-159, 61100 CALIGNY

4 / 7 pages

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



### ARGILE : 0/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.

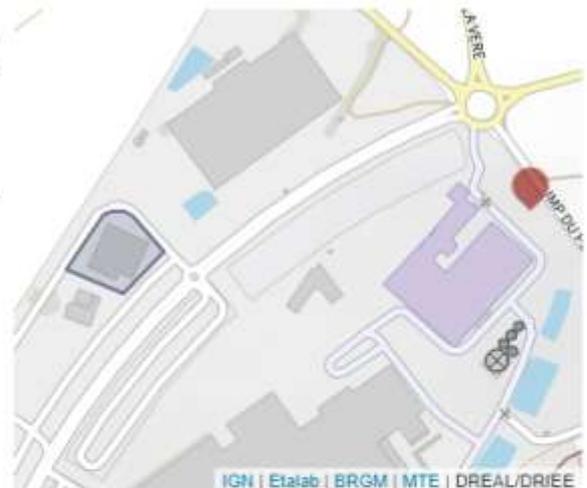


### POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 7

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1926063A	24/06/2019	24/06/2019	16/09/2019	23/10/2019
INTE9000113A	13/02/1990	18/02/1990	16/03/1990	23/03/1990
INTE9300315A	10/01/1993	15/01/1993	23/06/1993	08/07/1993
INTE9500070A	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0821938A	31/05/2008	31/05/2008	11/09/2008	16/09/2008

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
FAURECIA SIEGES D'AUTOMOBILE	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005305295">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005305295</a>

Parcelle(s) : 000-ZL-159, 61100 CALIGNY

7 / 7 pages

## Information acquéreur – locataire (IAL – 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 permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

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**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

**I** – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

**II** – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

**III** – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

**IV** – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez 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'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 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 parasismique 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/minformer-sur-un-risque/seisme>

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



<h1>MANDAT de Prélèvement SEPA</h1>	
<b>Cadre réservé à la SHEMA</b>	
Référence Unique du Mandat :	<input type="text"/>
<p>En signant ce formulaire vous autorisez la SHEMA à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de la SHEMA.            Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.</p>	
<b>NOM ET ADRESSE DU TITULAIRE DU COMPTE</b>	
Titulaire :	<input type="text"/>
Adresse :	<input type="text"/>
Code postal :	<input type="text"/> Ville : <input type="text"/>
Pays :	<input type="text"/>
<b>COORDONNEES DE VOTRE COMPTE</b>	
IBAN	<input type="text"/>
<small>Numéro d'identification international du compte bancaire (International Bank Account Number)</small>	
BIC	<input type="text"/> Domiciliation <input type="text"/>
<small>Code international d'identification de votre banque (Bank Identifier Code)</small>	
<b>NOM, IDENTIFIANT ET ADRESSE DU CREANCIER</b>	
Nom :	<input type="text" value="SHEMA"/> I.C.S. (Identifiant créancier SEPA) : <input type="text" value="FR59ZZZ521487"/>
Adresse :	<input type="text" value="15 AV PIERRE MENDES FRANCE"/> Code postal : <input type="text" value="14000"/> Ville : <input type="text" value="CAEN"/> Pays : <input type="text" value="FRANCE"/>
<b>INFORMATIONS DIVERSES</b>	
Type de paiement :	Paiement récurrent / répétitif <input type="checkbox"/> Paiement ponctuel <input type="checkbox"/>
Paiement pour le compte de	<input type="text"/>
<small>(Si vous payez en lieu et place d'une autre personne)</small>	<small>Référence client principal</small> <input type="text"/> <small>Nom - Prénom</small> <input type="text"/>
<b>SIGNATURE</b>	
Je reconnais avoir pris connaissance que l'obligation d'information légale quant au montant et à la date du prélèvement sera mentionnée sur l'avis d'échéance reçu chaque début de mois.	
Fait à	<input type="text"/> Le <input type="text"/>
Signature(s)	<input type="text"/>
<b>DOCUMENT A JOINDRE</b> Relevé d'Identité Bancaire (R.I.B.)	
<p>Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'opposition, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Courriel: <a href="mailto:informatique.libertes@logiest.fr">informatique.libertes@logiest.fr</a></p>	
A retourner à : <b>SHEMA</b> Les Rives de l'Orne 15 avenue Pierre Mendès France BP 53060 14018 CAEN	Zone réservée à l'usage exclusif de la SHEMA