

VITRY-SUR-SEINE ZAC GARE DES ARDOINES

Rue du Général Malleret Joinville

94400 VITRY-SUR-SEINE

LOCAUX D'ACTIVITE ET LOCAUX COMMERCIAUX



Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

ACCES/TRANSPORTS :

Le quartier bénéficie d'une excellente accessibilité routière, à quelques centaines de mètres de l'A86 et à seulement 5,9km de Paris (porte d'Ivry).

Par ailleurs, les Ardoines sont aujourd'hui desservies par une gare du RER C, située à 15 minutes de la BNF. Le quartier accueillera demain une gare de la future ligne 15 Sud en 2025 (interconnexion avec la ligne 14 à 3 stations) et le bus à haut niveau de service T Zen 5 en 2027.

Les socles sont également situés à 10 minutes à pied du Tramway T9 arrêt WATTEAU-RONDENAY

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT :

8 lots en Rez-de-Chaussée de 52 à 150 m² (hors mezzanine).

Les locaux d'activités sont livrés **bruts de béton** et fluides en attente, vitrines posées, planchers des mezzanines posés avec escalier d'accès et garde-corps provisoires.

1 parking/stationnement en sous-sol par lot + une zone de livraison équipée d'un monte-charge donnant sur la cour intérieure commune (BAT C).

Les lots sont classés ERP de 5^{ème} catégorie selon le code de la construction et de l'habitation et ont un accès direct sur l'une des deux voies routières, à l'exception des locaux n°7 et n°8 desservis par une voie piétonne.

Les 8 locaux d'activités ne relèvent pas de la catégorie « immeuble de grande hauteur IGH ».

8 places de vélos sont prévues au niveau des porches extérieurs du rez-de-chaussée.

6 locaux disposent d'un niveau mezzanine.

Pour l'aménagement futur des coques brutes, il faudra tenir compte des prescriptions suivantes :

- La réglementation propre aux ERP de 5ème catégorie (en termes d'isolation au feu par rapport aux tiers...)
- Les exigences relatives à la nouvelle réglementation pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (en vigueur à la date du dépôt de Permis de construire).
- Les prescriptions du permis de construire déposé le 28/12/2018.

Absence de caves ou de réserves extérieures aux lots privés.

Copropriété : OUI

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOTS DISPONIBLES

Coques brutes avec plancher en décaissé de 15 cm du sol fini.

Charge d'exploitation : 500 kg/m² sol et mezzanine

Arrivée eau froide avec manchette

Attente Eau usée, Eau vanne

Attente Chauffage urbain avec manchette depuis gaine palière

Une grille de ventilation haute et une grille de ventilation basse. (Vh pour VMC à installer par le preneur)

Electricité : type tarif bleu de puissance maximale 36kVA.

Attente fibre SFR

HSP : 4.85 m mini 1.80 sous mezzanine si réseau.

Isolant thermique au plafond

Doublage acoustique à réaliser par le preneur : l'objectif réglementaire d'isolement entre local d'activité et logements est de DnTA = 58dB.

Moyens d'accès :

3 clés par local

1 carte de reproduction par local

3 badges vigik par local

1 télécommande radio par place de parking

1 pass par local zone d'accès livraison

LOYER :

Commerce : 210 € / m² / an / HT/ HC

Autre activité : 150 € / m² /an HT HC

Hors Taxes / Hors Charges

CHARGES :

71 € par m² par an

Elles comprennent :

- Provision gros entretien et petit entretien

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

- Provision entretiens hors contrat
- La taxe de balayage
- La taxe OM
- La taxe foncière
- La taxe Bureaux
- Charges de copropriété
- Le chauffage urbain

Conditions Financières et Juridiques

- Bail commercial 3/6/9
- Indexation annuelle sur l'ILAT
- Assujettissement au régime de la TVA
- Dépôt de garantie de trois mois de loyers en principal
- Caution bancaire
- Paiement du loyer par trimestre d'avance
- Sous location est interdite

Surfaces disponibles :

numéro de lot	ADRESSE	ETAGE	NATURE	SURFACE	SURFACE MEZZANINE	Loyer Mezzanine	SURFACE UTILE	Loyer annuel autre activité HC/an	loyer annuel commerces HT HC	Charges /an	Loyer annuel autre activité CC/an	Loyer annuel commerces CC/an
1	35 rue Nathalie Lemel 94400 VITRY SUR SEINE	0	local d'activité	117,80		- €	117,80	17670,00	24738,00	8 344,95 €	26 014,95 €	33 082,95 €
2	41 rue Nathalie Lemel 94400 VITRY SUR SEINE	0	local d'activité	150,51		- €	150,51	22576,50	31607,10	10 662,13 €	33 238,63 €	42 269,23 €
3	43 rue Nathalie Lemel 94400 VITRY SUR SEINE	0	local d'activité	97,96	44,2	1 989,00 €	142,16	14694,00	20571,60	10 070,61 €	26 753,61 €	32 631,21 €
4	124 rue du Gal Malleret Joinville 94400 VITRY SUR SEINE	0	local d'activité	91,26	27,66	1 742,58 €	118,92	13689,00	19164,60	8 424,29 €	23 855,87 €	29 331,47 €
5	122 rue du Gal Malleret Joinville 94400 VITRY SUR SEINE	0	local d'activité	66,6	45,89	2 891,07 €	112,49	9990,00	13986,00	7 968,79 €	20 849,86 €	24 845,86 €
8	43 sente Marie Leroy 94400 VITRY SUR SEINE	0	local d'activité	101,85	53,31	2 398,95 €	155,16	15277,50	21388,50	10 991,53 €	28 667,98 €	34 778,98 €

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

Plan :

PLAN DES CELLULES



Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

Constitution du dossier

Documents administratifs

✚ Pour une société en cours de création :

- Nom de la future société ;
- Projet de statut ;
- Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du gérant ;
- Une quittance de loyer ou justificatif de domicile ;
- Le dernier avis d'imposition ;
- Un relevé d'identité bancaire ou postal ;
- Un compte de résultat et bilan prévisionnels

✚ Pour une personne morale ou une société :

- Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS ;
- Nom, adresse et numéro de téléphone du gérant ;
- Photocopie de la pièce d'identité du gérant / du président ;
- Copie des statuts de la société ;
- PV de l'Assemblée générale ;
- Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois ;
- Le dernier avis d'imposition de la société ;
- Les deux dernières quittances de loyer ;
- Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et prévisionnel d'exploitation ;
- Plaquette commerciale ;

✚ Pour une association ou structure apparentée :

- Copie de la déclaration de votre association à la préfecture et parution au J.O ;
- Copie des statuts de l'association ;
- Copie de l'assemblée générale qui a statué sur la nomination du Président;
- Les deux dernières quittances de loyers ;
- Copie du bilan prévisionnel et du plan de financement ;
- Copie de la pièce d'identité du représentant de l'association ;
- Relevé d'identité bancaire du ou des comptes de l'association ;

Pour une personne en nom propre :

- Extrait INSEE (numéro SIRENE)
- Avis d'imposition,
- Les deux dernières quittances de loyer ou taxe foncière
- Carte nationale d'identité
- Bilan prévisionnel

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94