

5 - De supporter, sans indemnité, tous travaux de transformation ou de surélévation qui pourraient être entrepris dans l'immeuble loué et quelle que soit la durée desdits travaux.

De souffrir, sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux de grosses et de petites réparations qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

6 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune transformation, aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seraient à la charge du PRENEUR.

Les travaux, améliorations, installations, etc... resteront acquis au propriétaire, sans indemnité, lors de la rupture définitive juridiquement constatée du contrat de location, indépendamment de l'échéance prévue par le présent contrat, les actes ou les avenants qui en seraient la suite ou la conséquence, à moins qu'il ne préfère exiger le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais du PRENEUR.

7 - De satisfaire à toutes les charges de ville et de police et voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet, et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition.

8 - Le PRENEUR devra également rembourser le droit au bail et la taxe additionnelle à défaut d'option pour la T.V.A.

Il remboursera également au prorata de sa quote-part des charges générales ci-après précisées à l'ARTICLE II de l'ANNEXE I, l'impôt foncier ainsi que tous autres impôts, taxes actuelles ou futures, afférents à l'immeuble loué qui sont en principe à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra ainsi rembourser au BAILLEUR le montant du prélèvement dont ce dernier pourrait être tenu sur le loyer des lieux loués, suivant la loi actuelle ou future.

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR sa quote part des charges générales du Centre Commercial lui incombant, sans qu'il puisse être réclamé un remboursement quelconque au BAILLEUR.

Le paiement de ces charges est stipulé payable par trimestre et d'avance et au plus tard le premier jour ouvrable de chaque trimestre.

C.C

J.C.V

IV - MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer annuel de base est fixé à SOIXANTE TROIS MILLE (63.000) FRANC, hors taxe.

V - DROIT D'ENTREE

CINQUANTE TROIS MILLE (53.000) FRANCS.

VI - INDEXATION

La première indexation du loyer interviendra le 1er août 1989.

L'indice de base sera l'indice INSEE du coût de la construction du 4ème trimestre 1987 soit 890.

VII - DEPOT DE GARANTIE

QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE (15.750) FRANCS.

VIII - DUREE - PRISE D'EFFET

La durée du présent bail est fixée à NEUF années entières et consécutives à compter du 1er août 1988.

Fait à BORDEAUX,
L'an mil neuf cent quatre vingt huit,
Et le neuf août.

UN RENVOI

TROIS NOTES PAGES NULS

CC

Lu et approuvé


Lu et approuvé


CAHIER DES CHARGES DU CENTRE COMMERCIAL DE MARTIGNAS

CHAPITRE I - DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL

Le Centre Commercial est situé à MARTIGNAS, rue Jean Hermoz et Avenue du 18 Juin 1940. Il est édifié sur un terrain d'une superficie de 1 526 m² et comprend :

- TREIZE (13) locaux à usage commercial ou professionnel numérotés de 1 à 13 sont répartis sur deux étages,
- des allées et galeries couvertes permettant l'accès aux locaux commerciaux ou professionnels,
- un escalier permettant le passage d'un étage à l'autre et un escalier donnant sur l'extérieur,
- des locaux techniques,
- des espaces verts,
- des parking comprenant TRENTE (30) places de stationnement, réservées exclusivement à la clientèle des commerçants et professionnels, locataires du Centre Commercial.

CHAPITRE II - TRAVAUX DU PRENEUR

I - GENERALITES

Le Preneur aura l'obligation d'effectuer dans les délais du planning qu'il aura préalablement soumis à l'agrément du Bailleur, tous les travaux de nature immobilière ou mobilière nécessaires pour mettre les locaux en état d'achèvement, de finition et d'agencement mobilier permettant leur exploitation effective dans des conditions compatibles avec le caractère du Centre Commercial et singulièrement les travaux visés dans le présent Cahier des Charges.

Les études et travaux devront être conformes aux prescriptions ci-après, ils devront être dirigés par un Maître d'Oeuvre (architecte ou décorateur) agréé par le Bailleur qui devra justifier à tout moment être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à sa charge.

CC

J.C.V

Le Preneur devra sans mise en demeure :

- Remettre au Bailleur préalablement au début des travaux, les dossiers demandés au paragraphe II du présent chapitre. La réception tardive de ces documents emportera de plein droit décharge du Bailleur de toutes obligations qui ne pourraient plus être accomplies du fait de ce retard.

Le Preneur s'engage d'autre part :

- A demander, dès que possible, et à obtenir, sans obligation du Bailleur, toutes les autorisations nécessaires avant d'entreprendre les travaux à sa charge et à respecter les prescriptions des autorités compétentes (plus spécialement celles incluses dans le permis de construire du Centre Commercial et ses modificatifs éventuels et celles des services de sécurité et de protection incendie) ; le preneur déclare avoir eu connaissance de ces prescriptions et s'engage à les respecter.

- A effectuer ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du Bailleur.

- A dégager et garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toute blessure, perte et dommage à toute personne ou chose provoquée directement ou indirectement par ces travaux.

- En cas de dommages, à supporter les frais de constats éventuels et les travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple ordre de service du Maître d'Oeuvre du Bailleur.

En vue de permettre la vérification de la conformité des travaux aux prescriptions ci-dessus par le Maître d'Oeuvre du Bailleur, ce dernier devra être convoqué lors de la terminaison.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par simple lettre recommandée du Bailleur, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois, à compter de l'envoi de ladite lettre.

La réception sans réserve des travaux par le Bailleur constitue la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur.

II - DOSSIERS A FOURNIR

Sans que le Bailleur ait à les lui demander, le Preneur devra remettre à celui-ci :

- un dossier technique
- un dossier devanture-enseignes.

La transmission tardive de ces dossiers au Bailleur, déchargera celui-ci de toutes obligations qui ne pourraient être respectées du fait de ce retard.

CC

JC. V

Les projets doivent recevoir l'agrément du bailleur et les projets présentés vaudront engagement de réalisation, toutes modifications ultérieures devront donner lieu à un nouvel agrément.

Il est précisé que ce contrôle ne saurait à aucun titre engager la responsabilité du Bailleur ou des techniciens consultés, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte.

1) - Dossier Technique

Le Preneur remettra au Bailleur un schéma technique et les plans faisant ressortir la distribution, l'implantation, la nature et l'importance des travaux et aménagements qu'il envisage d'entreprendre, ainsi que le nom et l'adresse de son décorateur ou de son architecte.

2) - Dossier devanture-enseignes

a) Devanture

Simultanément au dossier technique, le Preneur soumettra au Bailleur une maquette de la devanture avec des échantillons de matériaux envisagés.

Cette maquette aura pour objet tant pour les matériaux que pour la conception, de vérifier que l'harmonie générale du Centre Commercial est respectée.

Les devantures du Preneur devront être étudiées conformément aux prescriptions générales ci-dessous :

* Alignements

Aucune partie de la devanture ne pourra dépasser l'alignement sur les allées de circulation de la clientèle.

Cette règle s'applique également aux parties mobiles telles que vitrines, stores, lambrequins, panneaux indicatifs, tables, casiers, éléments publicitaires, etc...

Par contre, les devantures pourront être disposées en arrière de l'alignement. Le revêtement de sol des allées de circulation et son faux plafond seront continués en conséquence par le PRENEUR et à ses frais.

* Fermeture

Les fermetures devront se faire, pour ce qui concerne le rez-de-chaussée par des grilles ou rideaux ajourés, d'un modèle unique, permettant de voir les devantures lorsque les locaux loués ne sont pas ouverts au public.

CC

J.C. V

b - Enseignes

* Généralités

Les inscriptions signalant les locaux loués devront assurer une liaison entre une expression personnelle aussi imaginative et variée que possible et l'architecture de l'ensemble du Centre Commercial.

Le Bailleur est, de ce fait, conduit à faire respecter pour les enseignes, sigles, graphismes, les impératifs exprimés ci-après. Toutes les enseignes des preneurs devront avant leur pose être approuvées par l'architecte du Bailleur.

Cet agrément sera donné par écrit et toute enseigne posée et installée sans cet agrément pourra être déposée aux frais du Preneur par le Bailleur.

Les Preneurs devront fournir les dessins indispensables sur lesquels ils indiqueront plus particulièrement :

- les types et dimensions des lettres utilisées
- le fond sur lequel sera posée l'enseigne
- la position de celle-ci
- la nature des matériaux utilisés
- les éclairages mis en oeuvre avec leur intensité et leurs natures (couleur, etc...)

* Textes et lettres

- Le libellé de chaque enseigne sera limité aux lettres désignant le nom ou le commerce exploité dans les locaux loués ; les indications seront générales.

- Aucune enseigne ne devra créer une confusion avec les inscriptions propres au Centre Commercial, et notamment celles de sécurité.

* Position des enseignes

Le preneur ne pourra installer plus d'une enseigne sur sa façade donnant sur les allées de passage de la clientèle, sauf les locaux loués d'angles.

Les locaux loués possédant une façade extérieure ou un accès direct sur rue ou parking peuvent prévoir des enseignes sur ces parties à des emplacements désignés par le Bailleur.

Les Preneurs feront leur affaire des autorisations administratives pour les enseignes extérieures.

III - TRAVAUX A EXECUTER

Les travaux suivants seront à exécuter par le Preneur et à ses frais.

CC
JC.V

Tous les travaux nécessaires pour rendre les locaux loués prêts à recevoir des clients, seront exécutés par le Preneur à ses seuls frais et en accord avec les dessins et spécifications préparés par les architectes ou décorateurs.

Toute dérogation devra être obtenue, par écrit, du Bailleur ou de son représentant.

Tous les matériaux et méthodes de construction indiqués ci-dessous sont destinés à définir le niveau de qualité et d'exécution admissible.

Les prestations intérieures seront les suivantes, étant précisé que cette liste est indicative et non limitative.

1 - Travaux généraux

a) - Plafonds

b) - Devanture des locaux

La devanture devra comporter tous les ouvrages courants de devanture de locaux et notamment des rideaux ajourés de fermeture sur les parties communes situées au rez-de-chaussée.

c) Facades extérieures

Les vitrines comporteront tous les fonds de vitrines d'exposition, leurs sols, et leurs installations d'éclairage.

La protection des ouvertures sera réalisée par des grilles-stores roulantes peintes, fabriquées en acier ou des portes coulissantes escamotables vitrées avec châssis métallique. Elles seront en matériaux durables et appropriés soumis à l'approbation du Bailleur.

d) - Murs intérieurs et revêtements

e) - Réserves

En cas de création de réserve par le Preneur, l'enceinte des réserves (murs et planchers) devra être coupe-feu.

f) - Portes

Toutes les portes et la quincaillerie sur les lieux loués y compris les portes coupe-feu devront être conformes à la réglementation.

CC

JC.V

g) - Revêtements de sol

Ils comprendront tous les revêtements et finitions de sol nécessaires à la bonne exploitation en harmonie avec le sol des parties communes. Les sols de locaux ou parties de locaux loués équipés en eau (installations sanitaires, bassins, stand de démonstration, chambres froides, salles de lavage, etc ..) devront, avant pose du revêtement de sol définitif, être revêtus d'une chappe d'étanchéité.

h) - Peintures intérieures

Toutes les parties ne recevant pas un revêtement seront peintes.

i) - Ouvertures en façades extérieures

Les ouvertures en façade doivent être prévues en fonction de l'aspect architectural et des matériaux utilisés. Leur nombre, dimension et disposition doivent être établis d'un commun accord avec l'architecte du Bailleur.

Tous les ouvrages à réaliser sont à la charge du Preneur après accord écrit du Bailleur.

j) - Accès divers

Les escaliers et autres moyens de transports verticals propres aux Preneurs sont à leur charge, y compris tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

k) - Téléphone

Le Preneur doit se charger de sa demande de raccordement aux PTT.

2 - Plomberie

Toute la plomberie intérieure des locaux loués est à la charge du Preneur.

Elle comprend notamment :

- Les compteurs divisionnaires, placés à l'intérieur du local ainsi que le raccordement sur les réseaux situés dans les parties communes.

- Les vidanges jusqu'au culottes en attente réservées par le Bailleur, au niveau du plancher, à des emplacements prédéterminés.

- L'appareillage sanitaire intérieur au locaux loués et son installation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

CC

JC.V

Dans le cas où le Preneur aurait besoin d'eau chaude domestique, il en assurera lui-même la production en utilisant des générateurs électriques dans la limite de les puissances disponibles.

3 - Réseaux électriques - Equipements électriques et appareils d'éclairage avec lampes.

Le Preneur doit :

- Toute son installation d'éclairage et petite force à partir du tableau d'abonné fourni par le Bailleur.

- Un dispositif d'éclairage de sécurité conforme à la réglementation.

4 - Ordures et déchets

Le bailleur met à la disposition des locataires, deux bacs pour la réception des déchets, un pour le rez-de-chaussée et un pour le premier étage.

Le Preneur fera son affaire personnelle de procéder, soit par lui-même, soit en association avec les autres locataires du Centre, à leur entretien, leur remplacement éventuel ou à l'adjonction de nouveaux bacs en veillant toutefois à respecter les aires de stockage prévues à cet effet par le Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra également prévoir une aire de stockage pour récipients destinés à recevoir les déchets secs d'une part et les ordures humides d'autre part ; à l'intérieur des lieux loués, cet emplacement sera situé à proximité des parties communes et des couloirs de service.

Les locaux d'ordures humides ou d'origine organique devront être équipés conformément aux règlements d'hygiène.

5 - Appareillage et agencements des locaux loués.

Le Preneur sera responsable de l'intégralité des équipements et branchements (qu'ils soient fixes ou non) qui seront exécutés à ses propres frais, des appareils, agencements ou marchandises propres à sa profession ou au genre de commerce qu'il exerce.

6 - Chauffage - Ventilation

Le Preneur fera exécuter tous les travaux de chauffage, ventilation, conditionnement d'air, à l'intérieur des locaux qu'il occupe, et le cas échéant, tous les travaux d'épuration d'air nécessaires pour éviter tout trouble aux voisins.

CC

JC.V

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes générales au Centre Commercial comprennent toutes les parties de ce Centre qui ne sont pas à l'usage exclusif et particulier d'un local ou d'un groupe de locaux déterminés ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages. Elles comprennent notamment :

- Les gros murs de facade, les murs de refend, et les dalles assurant la couverture de chaque niveau, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds.

- Les cloisons séparant entre eux les divers locaux communs.

- Les ornements et revêtements de facade.

- Les souches de cheminées, les conduits de ventilation-fumée (gainés et coffres), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération et des installations sanitaires, les tuyaux de chute d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout.

- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, les évènements d'évacuation des gaz et vapeurs, y compris les parties de ces conduites, canalisations ou colonnes pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un seul local, à quelque endroit qu'elles se trouvent.

- Les postes d'eau, les bouches d'incendie, les détecteurs d'incendie, les extincteurs et toutes installations de lutte contre le feu situés dans les parties communes.

- Les vestibules d'accès, les allées et couloirs de circulation et de livraison, les escaliers, leur cage, les paliers, les rampes d'accès et les quais de livraison.

- Les locaux techniques destinés au Centre Commercial

- Les compteurs divisionnaires à l'usage des parties communes générales.

- Les locaux destinés aux bureaux des services généraux.

CC

JC.V

- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons, décorations (jardins, fontaines, ornements floraux, végétaux ou minéraux, etc ...).

Cette énumération est énonciative et non limitative.

II - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif d'un local avec tous les accessoires, notamment :

- Les aires de livraisons, escaliers et locaux techniques autres que ceux à l'usage des parties communes.

- Les carrelages, dalles, moquettes et en général tous revêtements.

- Les cloisons intérieures avec leurs portes et les refends non porteurs mais non les gros murs qui sont choses communes.

- Les cloisons séparatives de deux locaux privatifs seront considérées en mitoyenneté pour ces locaux.

- Les plafonds en plâtre avec leur lattis, les corniches, les staffs, les enduits intérieurs en plâtre et tous les revêtements intérieurs (marbre, faïences, fibres, etc ...).

- Les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrée des lots privatifs.

- Les menuiseries extérieures, y compris les volets, persiennes, les rideaux roulants, s'il en existe, de même que les enseignes à l'exclusion de celles communes au Centre Commercial.

- Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les grilles, abat-jour, jalousies, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires.

- Les devantures, vitrines, enseignes et portes d'accès des locaux loués.

- Les appareils sanitaires situés à l'intérieur des locaux privatifs avec leur installations.

- Les compteurs divisionnaires, non compris ceux à l'usage des parties communes.

- L'installation électrique de chaque local depuis le secteur.

- Les sonneries et installations téléphoniques.

CC

J.C.V

privatif.

- Les canalisations, les colonnes montantes à usage
- les vitrages, miroirs, glaces, châssis.
- Les systèmes d'alarmes anti-effraction.
- La peinture, les papiers, tentures et décors.
- L'installation de lutte contre l'incendie à l'intérieur d'un local privatif.

privatif.

En résumé, tout ce qui est inclus dans un local
Cette énumération est énonciative et non limitative.

CHAPITRE IV - CHARGES

I - CHARGES GENERALES AU CENTRE COMMERCIAL

Elles comprennent :

- Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme que ce soit auxquels sera assujéti le Centre Commercial.

- Le paiement des primes d'assurances concernant l'ensemble des bâtiments, pour tous les risques que le Centre Commercial encourt et toutes les responsabilités qui pourraient être mises à sa charge du fait desdits bâtiments.

- Les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales.

- Les frais d'entretien et de remplacement des espaces verts des parties communes.

- Les frais afférents à la consommation d'eau et à son traitement pour le Centre Commercial.

- Les dépenses de chauffage des parties communes générales du Centre Commercial entraînés par les frais d'eau, d'électricité, de fourniture de matériel, salaires, frais d'entretien, surveillance et réparations.

- Les frais afférents à l'éclairage et à la décoration des parties communes générales du Centre Commercial.

CC

J.C.V

- Le paiement des primes d'assurances accident de travail pour le personnel susceptible d'être engagé et nécessaire à l'entretien, la sécurité, le gardiennage et le fonctionnement du Centre Commercial, accidents aux tiers, pour les accidents occasionnés par lesdits employés, responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir sur les parties communes du Centre Commercial, pour quelque cause que ce soit.

- Le salaire du même personnel que dessus et les charges sociales y afférentes.

- Les frais nécessités par la recherche et l'emploi du personnel intérimaire imposé pour l'entretien, le gardiennage et la sécurité.

- L'achat et le renouvellement du matériel nécessaire à l'entretien, à la sécurité et au gardiennage du Centre Commercial.

- Les frais d'acquisition et de fonctionnement et d'entretien du matériel de sonorisation du Centre Commercial, y compris redevance.

- Les frais entraînés par le renouvellement des fournitures d'entretien, d'électricité et divers.

- Et d'une manière générale, tous frais d'entretien, de sécurité et de gardiennage et de réparation s'appliquant au Centre Commercial.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

II - REPARTITION DES CHARGES GENERALES AU CENTRE COMMERCIAL.

Toutes ces charges, y compris celles qui se révéleraient ultérieurement et qui seraient alors considérées comme charges générales, formeront une masse qui sera réparties entre les différents locataires du Centre Commercial, au prorata des dix millièmes des parties communes rattachés au local qu'ils occupent.

Cette répartition des charges est résumée dans le tableau suivant :

cc

JO.V

LOCAL NIVEAU QUOTE-PART DES CHARGES GENERALES (1/10 000)

1	R.d.C.	743
2	R.d.C.	743
3	R.d.C.	743
4	R.d.C.	743
5	R.d.C.	743
6	R.d.C.	825
7	1	1.390
8	1	743
9	1	743
10	1	743
11	1	743
12	1	825
13	<u>T</u>	273

10.000
=====

T
R.d.C
CC
J.C.V

CC

J.C.V

Toutefois, les locataires qui, directement ou indirectement, par leur seul fait ou par celui des gens à leur service, grèveraient les charges générales du Centre Commercial, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

UN RENDU:
UN CHIFFRE ROND NUL.

JC.V

CC

Lu et approuvé



Lu et approuvé



PIÈCE : C

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARTIGNAS SUR JALLES

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCES ET DE LOCAUX
PROFESSIONNELS

PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DE SECURITE

86V58

SITUATION : RUE JEAN MERMOZ
AVENUE DU 18 JUIN 1940
MARTIGNAS SUR JALLES

1

MAÎTRE D'OUVRAGE : S.C.I V A T E L - MRS TONEL ET VAVASSEUR
83, RUE DE CAPEYRON
33200 - B O R D E A U X

cc

dc.v

[Signature]
michel marty
architecte
62 rue de la gare
BORDEAUX

Le programme comprend un ensemble de locaux susceptibles d'être affectés à un usage commercial ou professionnel.

- 6 CELLULES sont situées au rez-de-chaussée côté rue Jean Mermoz, en partie haute du terrain.

- 7 CELLULES sont situées au rez-de-chaussée côté Avenue du 18 Juin 1940 en partie basse du terrain.

Des jumelages de cellules pourront s'opérer lors de leur location (regroupement) maximum possible sur un même niveau : 3 cellules.

I - GÉNÉRALITÉS

1.1 - ETABLISSEMENTS ASSUJETTIS

- La construction projetée comportant des locaux à usage de commerces est assujettie au Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du Public et devra répondre aux prescriptions :

- . de l'arrêté du 25 Juin 1980
- . des arrêtés du 22 Décembre 1981
- . de l'arrêté du 4 Novembre 1976 modifié le 4 Janvier 1978 pour les établissements de 5ème catégorie.

Le classement des locaux sera :

- . ETABLISSEMENT DE TYPE "M" : magasin de vente, centres commerciaux.

CC

J.C.V

1.2 - CALCUL DE L'EFFECTIF DU PUBLIC

Pour les locaux à usage de commerce :

- . Boutiques à rez-de-chaussée d'une surface inférieure à 500 m² : 1 personne par m² pour 1/3 de la surface,
- soit au rez-de-chaussée côté Rue Jean Mermoz :

$$\frac{6 \times 5,40 \times 10,00}{3} = 108 \text{ personnes}$$

- soit au rez-de-chaussée côté Avenue du 18 Juin 1940

$$\frac{6 \times 5,40 \times 10,00}{3} + \frac{5,40 \times 3,80}{3} = 115 \text{ personnes}$$

RAPPEL DE L'ARTICLE R 123.14 :

<< sont considérés comme situés dans la 5ème catégorie les établissements faisant l'objet de l'article R.123.14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum :

- . pour les établissements de type "M" = 200 personnes >>

D'où le classement : type "M" 5ème catégorie. Chaque niveau correspondant à un effectif inférieur à deux cent personnes.

II - RÈGLES TECHNIQUES DE SÉCURITÉ

2.1 - COMPORTEMENT AU FEU DES MATERIAUX ET ELEMENTS DE CONSTRUCTION

- L'emploi de matériaux pouvant s'enflammer rapidement sera proscrit.
- L'isolement des différents locaux sera assuré par des éléments de remplissage en parpaings disposés à l'intérieur de la structure porteuse en béton.

CC-

J.C.V

- Les éléments de décoration intérieure seront ignifugés ou réalisés dans un matériau difficilement inflammable,
- la sous-face de la toiture sera traitée en matériau de type M2 ou ignifugé à coeur dans le cas de lambris,
- le plancher entre les deux niveaux sera stable au feu une heure.

2.2 - ACCES

L'ensemble des locaux est directement accessible soit de la rue Jean Mermoz soit de l'Avenue du 18 Juin 1940.

III - DÉGAGEMENTS - SORTIES

Les locaux seront desservis en fonction de l'effectif de personnes qui peuvent y être admises, dans les conditions suivantes (cf Règlement de sécurité Art. C038).

a) De 1 à 19 personnes :

Par un dégagement ayant une largeur d'une unité de passage.

b) De 20 à 50 personnes

Par deux dégagements dont l'un ayant une largeur d'une unité de passage, l'autre pouvant être un dégagement accessoire.

CC

JC. V

IV - AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Les aménagements intérieurs projetés par tout preneur d'un local devront faire l'objet d'un dossier de sécurité particulier à chacun qui devra faire l'objet d'un accord des autorités compétentes (commission de sécurité) avant toute exécution.

V - DÉSENFUMAGE (suivant articles DF 1 à DF 8)

La surface utile des évacuations de fumée correspondra au minimum au 1/100^è de la surface du local mesurée en projection horizontale.

Il sera complété suivant les cas d'exutoires en toiture équipés de systèmes automatiques doublés de commandes manuelles, constitués de pyrodômes avec certificat d'essai aérolitique, de section utile effective de 1,00 m².

VI - INSTALLATIONS ELECTRIQUES

6.1 - REGLEMENTATION APPLICABLE

Suivant les diverses classifications, les installations seront soumises à la réglementation suivante : NFC 15.100 (Risque Y) - Règle d'exécution des installations de 5^{ème} catégorie.

- . 14 Novembre 1962 : Protection des travailleurs (Décret 62.1454)
- . 31 Octobre 1973 : Sécurité des établissements recevant du public.
- . C 14.100 : Règles de branchement des installations basse tension
- . UTE 15.120 : Réalisation des prises de terre.

cc

J.C.V

- . UTE 15.118 : Protection et commande des circuits électriques.
- . DTU concernant les Bâtiments à usage commercial
- . UTE 15.150 : Enseigner haute tension

En fonction du Décret du 31 Octobre 1973, l'ensemble classé en 5ème catégorie comprend :

- 13 locaux de type "M"

Avant toute mise en service, il sera procédé à une vérification des installations électriques par un organisme agréé.

6.2 - POSTE DE TRANSFORMATION

pour mémoire.

6.3 - DISTRIBUTION GENERALE

L'installation sera composée de câbles type E.D.F depuis le réseau public jusqu'aux différents coffrets (type S.300) contenant l'ensemble des fusibles, comptages et disjoncteurs, disposés en limite de la galerie au droit de chaque cellule.

6.4 - PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES

Les canalisations seront protégées contre les surintensités conformément aux tableaux 3 S et 5 S de la MPC 15.100 par fusibles et disjoncteurs de pouvoir de coupure approprié à l'intensité de court-circuit.

CC

J.C.V

6.5 - PROTECTION CONTRE LES CONTACTS DIRECTS

Toutes les masses accessibles ou non, seront reliées à la terre. La prise de terre sera réalisée à l'aide d'un feuillard en acier de 100 mm² de section et de 3 mm d'épaisseur ceinturant le fond de fouilles. Il sera relié aux armatures du bâtiment et du béton armé.

Toutes les canalisations métalliques seront reliées au circuit terre.

La protection sera assurée soit par des disjoncteurs différentiels 500 mA instantanés, soit par une sélectivité à l'aide de disjoncteurs généraux différentiels temporisés 1 A0 4 S et de divisionnaires instantanés.

6.6 - ECLAIRAGE DE SECURITE

L'éclairage de sécurité minimum sera réalisé par des moyens d'éclairage portatifs mis à la disposition du personnel responsable.

V II - ALIMENTATION EN GAZ

Chaque cellule aura la possibilité d'être desservie en gaz de ville naturel moyenne pression.

- le raccordement de chaque abonné sur le coffret prévu à cet effet devra faire l'objet d'une demande spécifique adressée à la Régie Municipale de Bordeaux. Les installations correspondantes devront être conformes aux normes en vigueur.

cc

JC.V

VIII - MOYENS DE SECOURS ET CONSIGNES D'INCENDIE

8.1 - EXTINCTEURS

Des extincteurs à eau pulvérisée et à CO² seront disposés à raison d'une unité par local.

Des extincteurs appropriés aux risques particuliers seront mis en place notamment près des armoires électriques.

8.2 - POTEAU D'INCENDIE

A la demande des services de sécurité, il pourra être prévu un poteau d'incendie permettant de couvrir les bâtiments concernés par la présente notice.

8.3 - ALERTE

La liaison avec les Sapeurs Pompiers sera réalisée conformément à l'article MS 66 par un téléphone urbain obligatoire implanté dans chaque local.

Les modalités d'appel des Sapeurs-Pompiers seront affichées de façon apparente et permanente près des appareils téléphoniques.

IX - CONSIGNES DE SÉCURITÉ

Des consignes précises affichées bien en vue doivent indiquer le numéro d'appel des Sapeurs-Pompiers, l'adresse du centre de Secours le plus proche et les dispositions immédiates à prendre, en cas de sinistre, pour assurer la sécurité du public et du personnel.

CC
Lu et approuvé

Lu et approuvé
A

1^{er} étage
lots 7-8

Non signé
Pas de clause d'indexation

Entre les soussignés :

1o/ - La Société "VATEL", Société Civile Immobilière Particulière au capital de 10 000 Francs, dont le siège social est à BORDEAUX, 83, Rue de Capeyron, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro D 333 554 616,

Représenté par Monsieur Jean-Claude VAVASSEUR, l'un des gérants,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PREMIERE PART

ET,

2o/ - Monsieur Christophe CAPEYRON, demeurant à MERIGNAC (33700), 9, rue Lavoisier,

Né le 6 mai 1961 à ARCACHON.

Jardin Italien

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'UNE DEUXIEME PART

3o/ - La Société "LE JARDIN ITALIEN", Société à Responsabilité Limitée au capital de 50.000 Francs dont le siège social est à MARTIGNAS (33127), Avenue du 18 juin 1940, en cours d'immatriculation,

Représentée par son gérant, Monsieur Christophe CAPEYRON.

D'UNE TROISIEME PART

Préalablement à l'avenant, objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Par acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 9 août 1988, il a été conclu et accepté entre les parties aux présentes, un bail commercial portant sur des locaux numéro SEPT (7) et HUIT (8) situés au premier étage d'un Centre Commercial sis à MARTIGNAS, rue Jeant Mermoz et Avenue du 18 juin 1940.

Ce bail a été conclu pour une durée de NEUF (9) années à compter du 1er août 1988, moyennant un loyer de SOIXANTE TROIS MILLE (63.000) FRANCS, le versement d'un dépôt de garantie de QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE (15.750) FRANCS et d'un droit d'entrée de CINQUANTE TROIS MILLE (53.000) FRANCS.

Ce bail a été en outre consenti sous diverses clauses, charges et conditions que les parties déclarent parfaitement connaître et inutile de rappeler ici.

Pour des raisons d'organisation, le PRENEUR a demandé au BAILLEUR à ce que le bénéfice dudit bail soit transféré au de sa Société : "LE JARDIN ITALIEN", Société à Responsabilité Limitée au capital de 50.000 Francs dont le siège social est à MARTIGNAS (33127), Avenue du 18 juin 1940, en cours d'immatriculation, avec effet rétroactif au 1er août 1988.

Le BAILLEUR ayant donné son accord, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

A V E N A N T

1o/ - Par les présentes, les parties décident qu'à compter rétroactivement du 1er août 1988, la Société "LE JARDIN ITALIEN" est substituée à Monsieur Christophe CAPEYRON dans le bénéfice du bail commercial visé à l'exposé préalable.

2o/ - Monsieur Christophe CAPEYRON, en sa qualité de gérant de ladite Société, intervenant aux présentes, déclare accepter la substitution au profit de la Société "LE JARDIN ITALIEN" dudit bail,

Il s'engage, ès-qualités, à respecter l'intégralité des clauses, charges et conditions figurant tant dans ledit bail que dans ses annexes.

3o/ - Monsieur Christophe CAPEYRON, ès-qualités, reconnaît qu'une copie de ce bail et de ses annexes (spécifications particulières, cahier des charges du Centre Commercial et notice de sécurité) lui ont été remises, ce jour.

4o/ - En conséquence de ce qui précède, les parties décident de modifier l'article I chapitre 2) des spécifications particulières annexées à ce bail qui sera désormais rédigé comme suit :

SPECIFICATIONS PARTICULIERES

1) LE BAILLEUR :

(Sans changement)

2) LE PRENEUR :

- La Société "LE JARDIN ITALIEN", Société à Responsabilité Limitée au capital de 50.000 Francs, dont le siège social est à MARTIGNAS (33127), avenue du 18 juin 1940, en cours d'immatriculation, représentée par son gérant, Monsieur Christophe CAPEYRON,

50/ - Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail et de ses annexes demeurent sans changement.

Fait à BORDEAUX
Le