CENTRE

COMMERCIAL

DE

BORDEAUX LAC

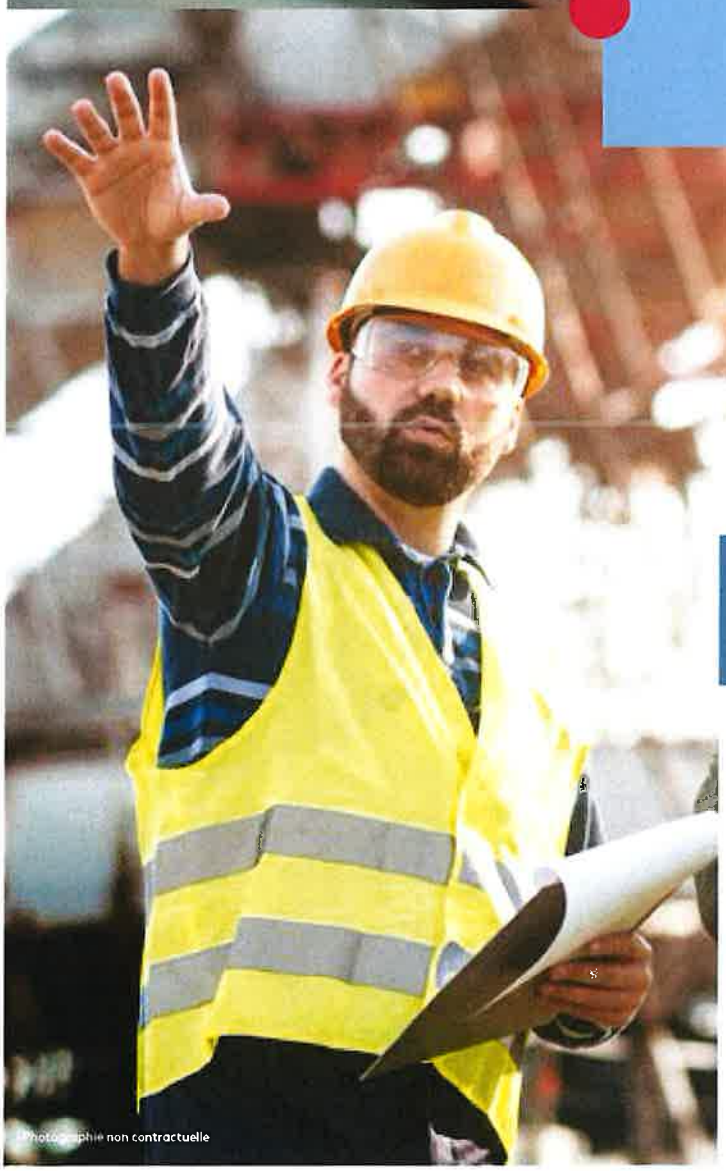
DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

VIMAVINSTITUT SAS
(Enseigne : BODY MINUTE ET NAIL MINUTE)

Exemplaire Siège

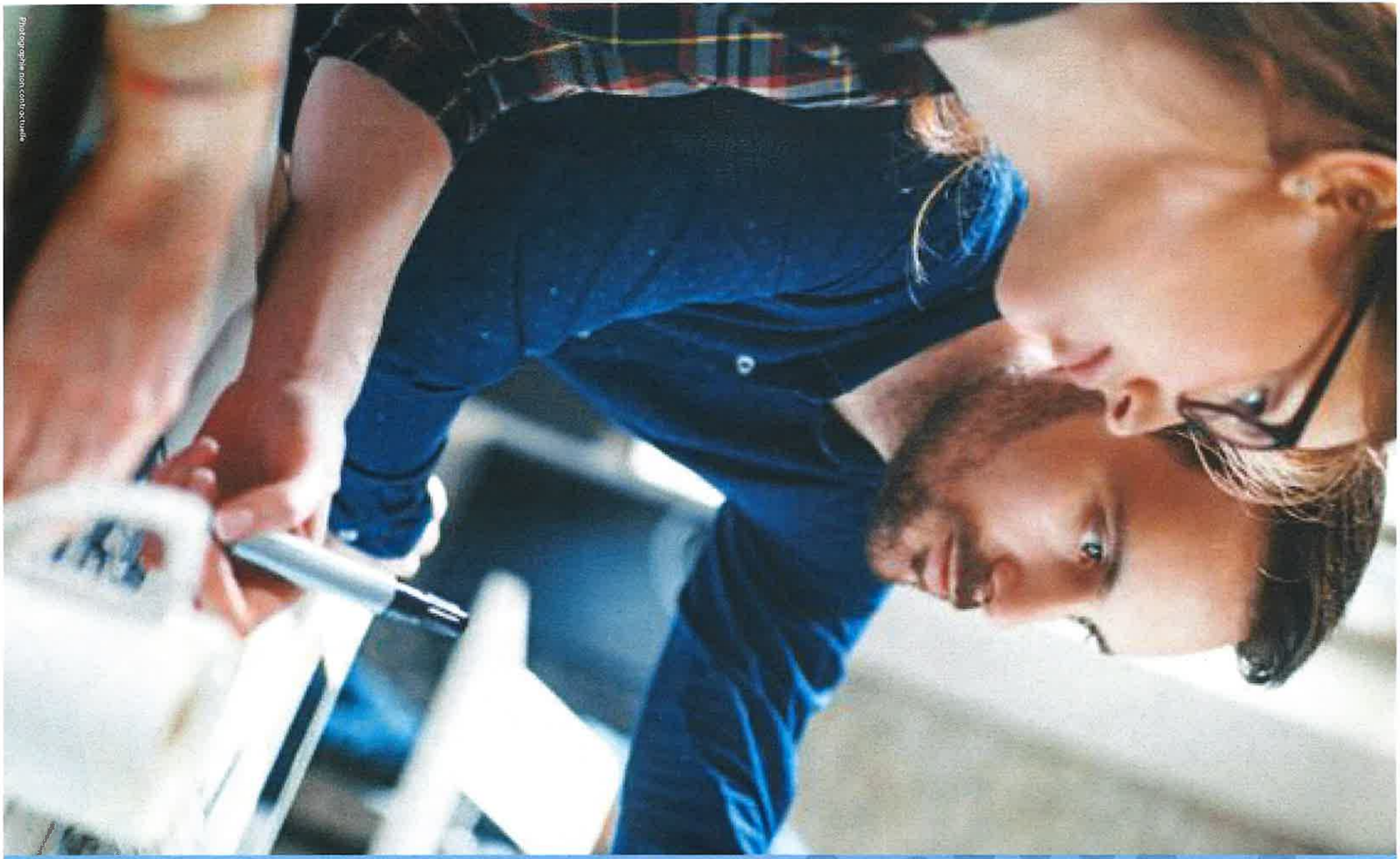
with citizens
for citizens

CEETRUS
with citizens • for citizens



CONTRAT DE BAIL

BODY MINUTE
BORDEAUX LAC



Photographie non contractuelle

Identité des Parties

IDENTITÉ DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

1°)

La Société **CEETRUS FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital social de 26 250 232,00 €, ayant son siège social à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), Villeneuve d'Ascq 59650, 243-245 Rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, sous le numéro 969 201 532.

Ici représentée par la Société NHOOD SERVICES FRANCE, **anciennement dénommée TRIMOGEST**, société par action simplifiée unipersonnelle au capital variable dont le Siège Social se trouve 25 rue Isaac Holden Crothers – Bâtiment 3 – (59170) CROIX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 534 886 411, titulaire de la carte professionnelle de Syndic, Gestion Immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce CPI 5906 2016 000 012 159 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de GRAND LILLE le 22 septembre 2019, dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'un mandat de gestion locative consenti le 27 décembre 2020.

Elle-même représentée par Monsieur Antony BILLARD, en sa qualité de Leader Commerce – Région Ouest, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une attestation collaborateur n° ADC n°5906 2020 000 244 548 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de GRAND LILLE le 28 octobre 2020.

Ci-après le « **Bailleur** »,

D'une part,

ET

2°) La Société **VIMAVINSTITUT**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 8 000,00 €, ayant son siège social à Centre Commercial Auchan Bouliac, Rue de la Gabarre à BOULIAC (233270), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 814 362 984.

Représentée par Madame Céline LEBOURGEOIS, dûment habilitée à l'effet des présentes en tant que Président.

Ci-après le **« Preneur »**,

D'autre part,

Ci-après ensemble les « **Parties** ».

SOMMAIRE

IDENTITÉ DES PARTIES 3
EXPOSÉ 7
DÉCLARATIONS DU PRENEUR 9
CONVENTION DES PARTIES 11
TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES 15
TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL 21
ARTICLE 2.1 – DESIGNATION 21
ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE 21
ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON 21
ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION 22
ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES 22
2.5.1 Diagnostic Technique Amiante 22
2.5.2 Etat des Risques et Pollutions 22
2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique 22
2.5.4 Annexe environnementale 23
TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES 25
ARTICLE 3.1 - LOYER 25
ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER 25
ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION 25
ARTICLE 3.4 - INDEXATION 25
ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE 26
ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER 26
3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché 26
3.6.2 Le loyer du bail renouvelé 27
3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement 27
ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE 28
ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE 28
ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER 28
ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE 28
ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES 29
3.11.1 Définition du chiffre d'affaires 29
3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires 29
3.11.3 Contrôles 30
ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL 30
3.12.1 Généralités 30
3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier 31
3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes 32
3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local 38
3.12.5 Information 40
ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL 40
3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur 40
3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur 41
ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL 41
3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun 42
3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun 42
3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun 44

3.14.4 Contrôle des comptes....44
ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT....44
3.15.1 Généralités....44
3.15.2 Provisions de loyer variable....45
3.15.3 Provisions pour Charges....45
3.15.4 Facturation électronique....45
3.15.5 Prélèvements automatiques....45
3.15.6 Imputation des paiements....46
ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS....46
TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION....50
ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL....50
4.1.1 Durée du Bail....50
4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail....50
ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE....51
4.2.1 Usage exclusif du Local....51
4.2.2 Enseigne du Preneur....51
4.2.3 Autorisations....51
4.2.4 Absence d'exclusivité....52
4.2.5 Clause de non-concurrence....52
ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE....52
4.3.1 Date d'ouverture du Local au public....52
4.3.2 Garnissement....52
4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation....53
ARTICLE 4.4 – TRAVAUX....54
4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail)....54
4.4.2 Autres travaux....55
ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX....55
ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE....56
4.6.1 Esthétique....56
4.6.2 Publicité....56
ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT....56
4.7.1 Installations classées....56
4.7.2 Gestion des déchets....56
4.7.3 Gestion des eaux usées....57
4.7.4 Gestion des énergies....57
4.7.5 Charte de Qualité Environnementale....57
ARTICLE 4.8 – ASSURANCES....57
4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur....57
4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur....58
4.8.3 Responsabilités et recours....59
ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION....60
4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation....60
4.9.2 Droit de cession....60
4.9.3 Droit de préemption du Bailleur....61
ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX....62
CLAUSE RÉSOLUTOIRE....65
RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES....67

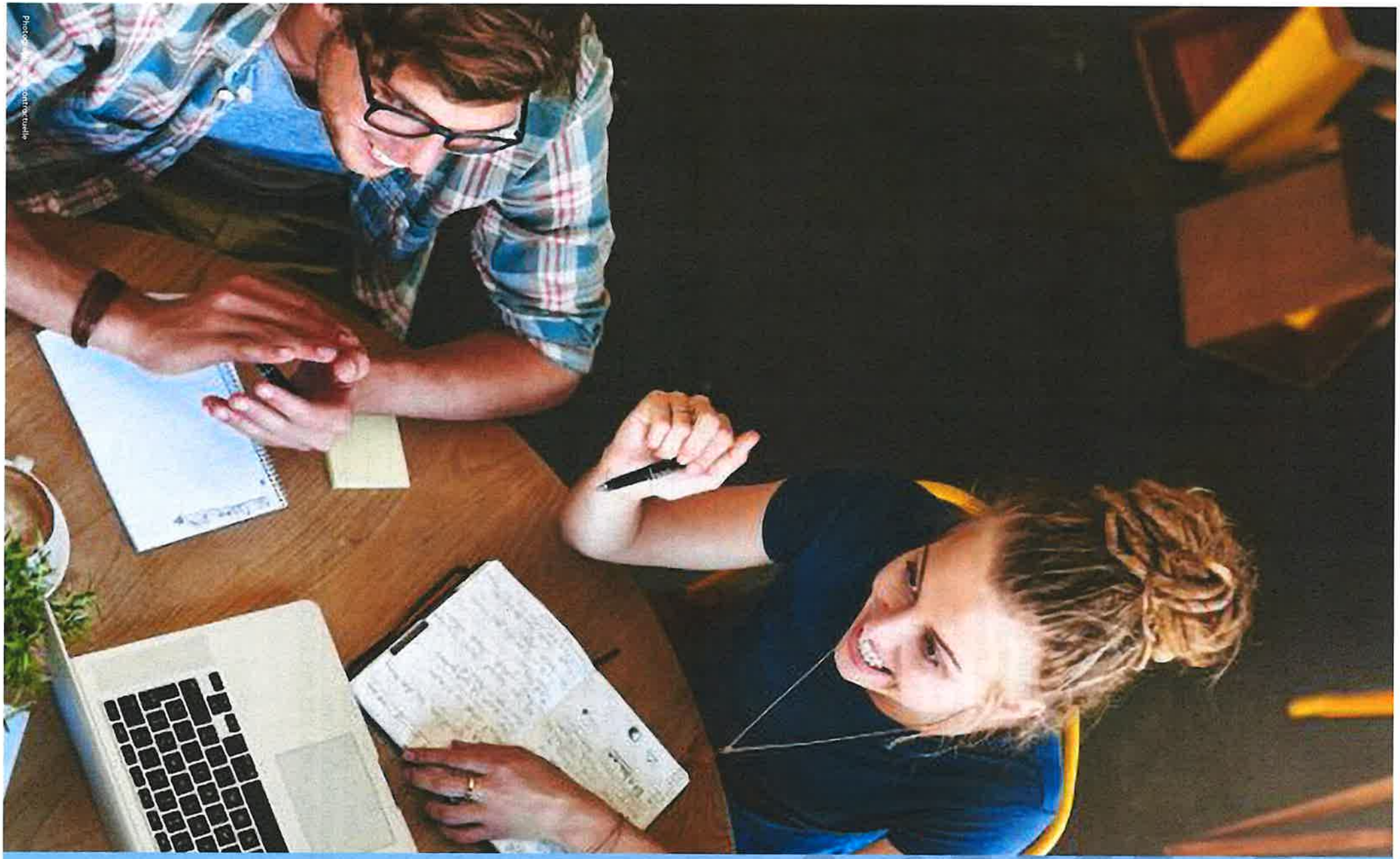


Photo non contractuelle

Exposé

EXPOSÉ

Le Local objet des présentes fait partie d'une galerie marchande (ci-après la « Galerie Marchande ») située au sein d'un centre commercial qui pourra comprendre une grande surface alimentaire (ci-après le « Centre Commercial »), lequel est par ailleurs compris dans un ensemble immobilier plus vaste qui comprend notamment des aires de stationnement (ci-après l' « Ensemble Immobilier »).

Le Centre Commercial comme l'Ensemble Immobilier ne sont pas détenus par un unique propriétaire, et le Bailleur étant une personne morale distincte des autres propriétaires du Centre Commercial comme de l'Ensemble Immobilier, sa responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée pour toutes décisions, quelles qu'elles soient, prises par les autres propriétaires ou tout tiers.

« Le Local fait partie d'une Galerie marchande appartenant en pleine propriété au Bailleur. Ce dernier pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et la Galerie Marchande serait alors divisée en copropriété, ou division en volume, ou division foncière ou toute structure juridique adaptée, ce que le Preneur accepte. »

Les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial pourront en outre être administrées, le cas échéant, par une ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure, ce que le Preneur accepte également.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales du Centre Commercial ou de l'Ensemble immobilier. Ils ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité juridique, physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la législation, de la conjoncture ou des opportunités de la distribution, le ou les propriétaires du Centre Commercial et de l'Ensemble immobilier conservant en conséquence la faculté d'adapter les concepts, de réaliser toutes modifications, toutes surélévations ou extensions éventuelles, notamment des Parties Communes définies au Titre III du Bail ainsi que le cas échéant toute modification de l'état descriptif de division et/ou règlement de copropriété, ce que le Preneur accepte expressément.

La Galerie Marchande est destinée à accueillir des commerces spécialisés offrant à la clientèle les avantages d'accès et les qualités du service du commerce spécialisé, à charge pour le Preneur de satisfaire aux conditions et règlements établis par le Bailleur.

Déclarations du Preneur

Photographie non contractuelle

DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le Preneur déclare :

- que les informations le concernant, telles qu'elles figurent en comparution des Parties, sont exactes ;

- que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre, et notamment :

  a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde,

  b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'Article 225.20 du Code Pénal,

  c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,

  d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes,

  e) En outre, en ce qui concerne les personnes physiques :

     - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, et

     - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

- Avoir connaissance de l'organisation juridique du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, et en accepter toutes les conséquences, notamment l'importance et les caractéristiques de ses Parties Communes indispensables au bon fonctionnement du Centre Commercial, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant ;

- Avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité du Local objet des présentes, de la Galerie Marchande, de l'ensemble du Centre Commercial et de son environnement, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, ce dernier ayant apprécié sous sa propre responsabilité le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

Photographie non contractuelle

Convention des Parties

CONVENTION DES PARTIES

Les Parties ont convenu ce qui suit :

1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE BAIL

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le Local dont la désignation suit, étant précisé que ce Bail est régi par les Articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, ainsi que par les dispositions des Articles 1713 et suivants du Code civil non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » désigne le présent contrat de bail ainsi que ses Annexes telles que listées à l'article « RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES ».

Le Bail est conclu entre les Parties aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par les Annexes.

Le Bail constitue l'unique accord entre les Parties. Il emporte dès lors novation de tous les autres accords ou actes éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet la prise à Bail du même Local.

Chaque Partie confirme par ailleurs avoir sollicité et obtenu de l'autre Partie, préalablement à la conclusion du Bail, toute information déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses obtenues. Chaque Partie reconnait en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'Article 1112-1 du Code civil, au jour de la conclusion du Bail.

Les Parties reconnaissent avoir librement et de bonne foi négocié les termes du Bail, accompagnées du conseil de leur choix, chacune confirmant avoir pu apprécier par elle-même la portée de ses engagements et accepter l'ensemble des stipulations du Bail, de sorte que celui-ci ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion conformément à l'Article 1110 du Code civil.

2. INSCRIPTIONS, OBLIGATION D'INFORMATION, NANTISSEMENTS

Le Preneur déclare être régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des métiers, et s'engage à faire inscrire le fonds de commerce exploité dans le Local.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, une copie certifiée conforme par le greffe de son inscription ci-dessus mentionnée, accompagnée le cas échéant des statuts de la société certifiés conformes à l'original ou d'une attestation des commissaires aux comptes donnant la répartition du capital social et des droits de vote entre les associés/actionnaires au jour de la signature du Bail. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte (ou d'influer de quelque manière que ce soit) soit au Bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure visée à l'Article « DECLARATIONS DU PRENEUR » ci-avant.

Tous les nantissements qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les trente jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par le Code de commerce.

3. SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Dans l'hypothèse où la (les) personne(s) physique(s) ou morale(s) signataire(s) Preneur(s) des présentes agi(ssen)t pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle(s) devra(ont) obligatoirement être, après immatriculation, le représentant légal en même temps qu'actionnaire(s) ou associé(s) majoritaire(s), restera(ront) seule(s) titulaire(s) du Bail tant qu'elle n'aura(ont) pas notifié au Bailleur, au Siège social indiqué en comparution des Parties, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription

au registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de reprise du présent contrat de Bail, ou la copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail.

A défaut d'avoir effectué cette notification dans le délai imparti ci-dessus, la (les) personne(s) physique(s) ou morale(s) signataire(s) Preneur des présentes restera(ont) seule(s) titulaire(s) du Bail et seul(s) tenu(s) à titre personnel des obligations du Bail lui(leur) incombant. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux stipulations de l'Article 4.9. du Bail.

4. TOLERANCE, INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant au Bail. Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et/ou la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations du Bail qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification par voie d'avenant au Bail.

Le présent Bail est réputé indivisible au seul bénéfice du Bailleur ; il en va de même pour le Local objet du présent Bail.

En cas de co-Preneurs par l'effet du présent Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

5. ATTRIBUTION DE COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les Parties conviennent de donner attribution de compétence aux juridictions du lieu de situation du Centre Commercial.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué en comparution des Parties. Le Preneur fait élection en son siège social s'il s'agit d'une personne morale, ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique, tel qu'indiqué en comparution des Parties. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse au cours de leurs relations contractuelles.

6. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les Parties ont conclu le présent contrat de Bail incluant, de manière incidente, des traitements de données à caractère personnel au regard de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifié par la Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles ainsi que du Règlement UE n°2016/679 du 27 avril 2016. Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur, dans toutes ses évolutions, concernant le traitement des données à caractère personnel.

Ainsi, le traitement des données à caractère personnel de toute personne physique pouvant intervenir directement par la signature du présent contrat de Bail ou, indirectement, en participant à l'exécution des obligations nées du présent contrat de Bail, sont opérés selon les modalités de la présente clause.

Les Parties s'engagent à prendre des mesures organisationnelles et techniques permettant d'assurer la sécurité physique et logique des informations relatives à chacune des Parties recueillies dans le cadre de présent contrat de Bail.

Les Parties, ainsi que les personnes physiques intervenant directement ou indirectement à la conclusion ou à l'exécution du présent contrat de Bail, sont mutuellement informées que les informations recueillies dans le cadre du présent contrat de Bail pourront faire l'objet d'un traitement informatique par chacune des Parties, ledit traitement étant mis en place afin d'assurer la gestion locative du Bail, et à titre accessoire pour le Bailleur, à des fins statistiques sur la base de données anonymisées, à l'exclusion de toute prise de décision automatisée fondée sur le traitement de ces informations.

Chaque Partie s'engage à informer les personnes concernées, intervenant sous son autorité ou sur sa demande, que leurs données personnelles pourront être utilisées et stockées pour les besoins de l'exécution du Bail, et libère l'autre Partie de cette obligation.

Les Parties considèrent que toutes les opérations réalisées sur des données personnelles ont pour finalité l'exécution du présent contrat de Bail. Les données personnelles des personnes physiques pourront, dans ce cadre, être transmises et/ou stockées vers des pays tiers de l'Union Européenne, et le seront alors en conformité avec les prescriptions de la Commission Européenne.

Au terme du Bail, les Parties s'accordent sur le fait que l'archivage des documents contenant lesdites données personnelles sera réalisé selon des modalités conformes à la législation en vigueur et, dans tous les cas, les Parties permettront aux personnes concernées d'exercer leurs droits si elles en font la demande (droit d'accès, de copie, d'opposition, de rectification et d'effacement, et droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles pour la personne physique qui ne pourrait plus les exercer), sous réserve de justifier préalablement de leur identité. Néanmoins le droit à effacement, lorsque le présent Bail sera échu, ne pourra être exercé que dans la mesure où le traitement des données personnelles n'est plus nécessaire à la constatation, à l'exercice ou à la défense de droits en justice.

Les Parties sont informées de leur faculté d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) et en informent également les personnes concernées. Tout exercice de droit de rectification et/ou d'effacement reçu par une Partie devra être transmis à l'autre Partie sans délai.

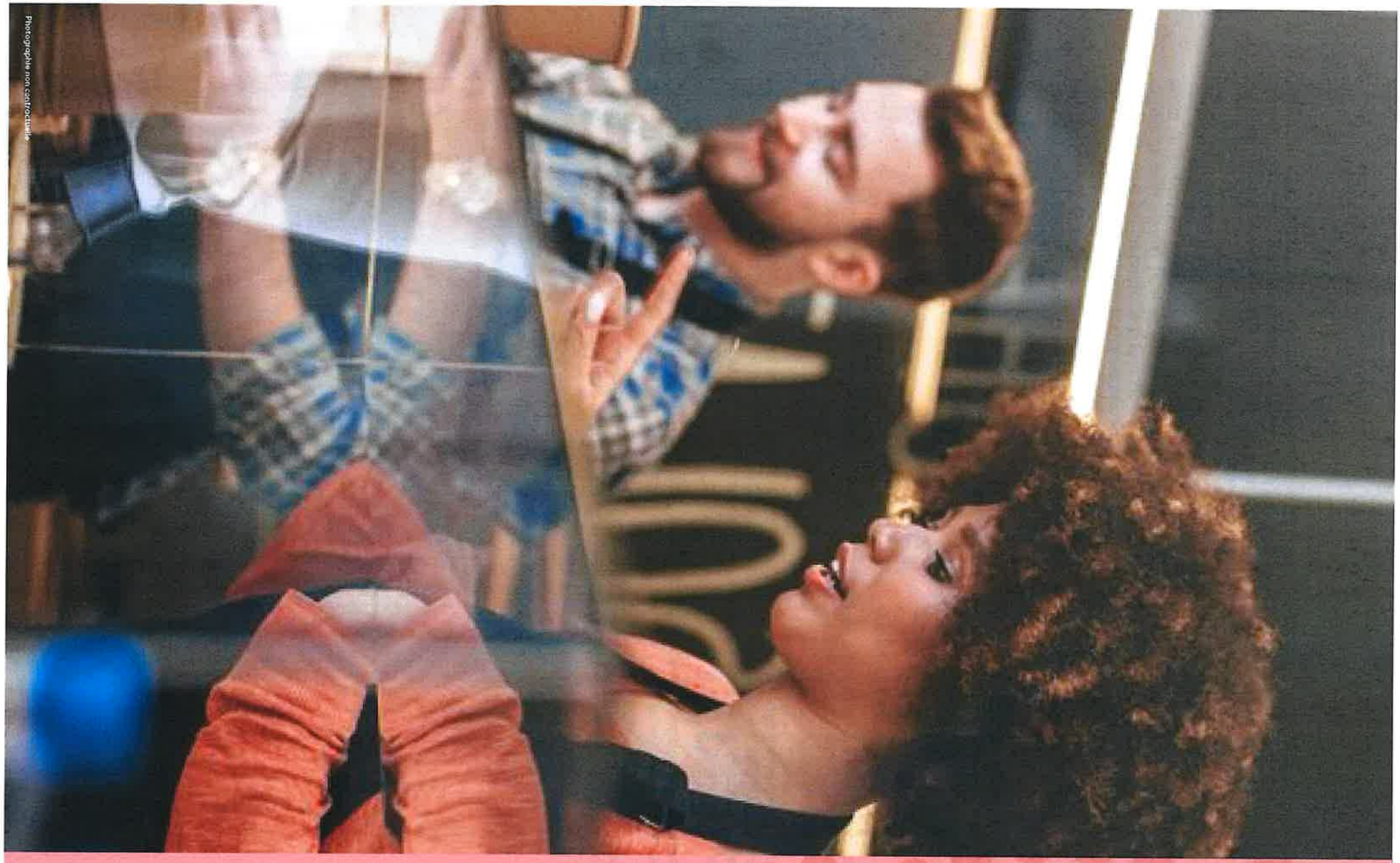
7. CODE ETHIQUE PARTENAIRE

De convention expresse entre les Parties, un Code éthique partenaire est joint en annexe du présent bail, étant précisé que le Bailleur souscrit audit Code en sa qualité de société filiale de la société CEETRUS SA.

Il précise les engagements souscrits par le Bailleur en termes d'éthique, en application de la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Sapin II ») et les exigences du Bailleur à l'égard du Preneur en sa qualité de Partenaire.

Les Parties s'engagent à respecter ledit Code, dans toutes ses dispositions, pour toute la durée de leur relation contractuelle.

Tout manquement grave du Preneur à ses obligations, tel que visé aux stipulations du Code ci-annexé, pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire du Bail.



Photographie non contractuelle

Titre I : Conditions particulières

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES

De convention expresse entre les Parties, les conditions particulières du présent Bail prévalent sur les autres stipulations du Bail ainsi que ses Annexes, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites stipulations, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

1) Conditions particulières
2) Autres stipulations
3) Annexes

1.1. REGIME DE PROPRIETE - ASL

1. Il est ici précisé que le Bailleur est propriétaire du Local objet du présent Bail.

2. Le Bailleur a par ailleurs informé le Preneur qu'à la date de signature des présentes que la Galerie Marchande dans laquelle se trouve le Local, objet du présent Bail, est située dans le périmètre d'une association syndicale libre (A.S.L) dénommée "*Association Syndicale Libre de BORDEAUX LAC*". Le Preneur sera en conséquence, et conformément à l'article 3.12 du Bail, tenu au remboursement d'une quote-part des charges, travaux, taxes, redevances et travaux dont le Bailleur est redevable en sa qualité de membre de ladite ASL.

1.2. PARTICIPATION DU BAILLEUR

A titre tout-à-fait exceptionnel et **intuitu personae**, le Bailleur participera au financement des travaux strictement immobiliers du Preneur à hauteur d'un **montant forfaitaire, maximum et global** de **23 000 €HT** (vingt-trois mille euros hors taxes).

En conséquence, le Bailleur remboursera le Preneur sur présentation de la facture / des facture(s) correspondante(s) dûment acquittée(s) et des devis des travaux des entreprises dans la **limite de 23 000 €HT** (vingt-trois mille euros hors taxes), TVA en sus au taux en vigueur dans les trente (30) jours suivant la fin des travaux susmentionnés.

Il est ici précisé en tant que de besoin que l'entretien et le renouvellement des équipements ainsi financés par le Bailleur demeureront à la charge du Preneur, qui s'y oblige, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements et tacite prolongation éventuels.

En outre, le règlement par le Bailleur n'emportera pas pour celui-ci reconnaissance de la responsabilité des travaux, de leur direction et de leur coordination, ni la souscription des polices d'assurance obligatoires de travaux ; toutes ces obligations étant supportées par le Preneur qui s'y engage expressément.

Les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que dans l'hypothèse où le Preneur entendrait libérer le Local, à quelque titre que ce soit, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant de cette participation.

1.3. LOYER

1. Par dérogation aux dispositions de l'article 3.1 du Bail, le Bailleur accepte, à titre exceptionnel, transitoire et **intuitu personae** que le Loyer ne soit facturé par le Bailleur qu'à compter de la première de ces deux dates :

   - La date d'ouverture du Local au public ;
   - L'expiration d'un délai de deux (2) mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les Charges, impôts, taxes, travaux et Fonds Commun restant dus à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.
Il est convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où la franchise ponctuelle de Loyer de base serait imposée au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition de la franchise de Loyer de base accordée.

2. A titre exceptionnel, transitoire et **intuitu personae**, par dérogation aux dispositions de l'article 3.1 du Bail, le Bailleur consent au Preneur une réduction du Loyer de base comme suit :

- Pendant la 1ère année de Prise d'Effet du Bail pour la période restant à courir après la franchise de loyer susmentionnée, d'un montant correspondant à **28.57 %** du Loyer de base alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du Loyer variable additionnel ;

- Pendant la 2ème année de Prise d'Effet du Bail, d'un montant correspondant à **19.64 %** du Loyer de base indexé alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du Loyer variable additionnel ;

Il est convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où cette réduction ponctuelle de loyer serait imposée au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition de la réduction temporaire de loyer ainsi accordée.

En tant que de besoin, les Parties conviennent qu'il ne sera en aucun cas tenu compte des réductions consenties par le Bailleur au présent article pour la détermination de la valeur locative en cas de renouvellement de bail, laquelle sera déterminée conformément aux dispositions du présent Bail.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que le Preneur sera déchu du bénéfice de la réduction de loyer minimum garanti octroyée ci-dessus :

- en cas de résiliation du présent Bail pour quelque cause que ce soit pendant la première période triennale,
- en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant la première période triennale,
- en cas de signification de tout congé du Preneur pendant la première période triennale,

En conséquence, le Preneur devra :

- en cas de résiliation du présent Bail pour quelque cause que ce soit : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la date effective du départ,

- en cas cession de son fonds de commerce : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable,

- en cas de signification du congé du Preneur : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la date de signification du congé, le loyer de base étant dû en totalité par le Preneur à compter de la date de signification du congé sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

1.4. ACTUALISATION

A titre **intuitu personae** et par dérogation aux dispositions de l'article 3.3 du Bail, le Loyer de base ne sera pas actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail. Toutes éventuelles références à l'actualisation du Loyer dans le Bail est ainsi sans objet.

1.5. FRAIS DE DOSSIER

A titre exceptionnel et **intuitu personae**, par dérogation aux dispositions de l'article 3.9 du Bail, le Bailleur consent une exonération desdits frais.

1.6. FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

1. Il est précisé ici que les frais d'assistance technique, prévus à l'article 3.10 du Bail, seront dus pour la première fois par le Preneur, lors du dépôt, en Mairie, de la demande d'autorisation du dossier d'aménagement tel que mentionné à l'article 1.2 du Bail.

2. En complément des dispositions de l'article 3.10 du Bail, il est précisé, à titre exceptionnel et **intuitu personae** que les frais d'assistance technique ne seront dus par le Preneur, s'agissant des travaux réalisés après l'ouverture du Local au public, que dans l'hypothèse où les travaux envisagés nécessiteraient le dépôt d'un dossier d'aménagement et/ou l'obtention d'une autorisation administrative.

1.7. PLAFOND DE CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES

A titre **intuitu personae** et par dérogation aux dispositions de l'article 3.12.3 du Bail, le Bailleur consent à plafonner le montant des Charges afférentes aux Parties Communes (y compris les honoraires de gestion des charges) à la somme de **sept mille quatre-vingt-dix euros (7 090 €) hors taxes par an**.

Cette dérogation est consentie au regard de la situation du Local à l'étage de la galerie marchande.

Ce plafond ne comprend la taxe foncière qui reste en sus à la charge du Preneur.

La présente condition est consentie en considération exclusive de la personne du Preneur, pour le temps où celui-ci sera locataire. Elle cessera de plein droit en cas de cession et / ou apport de fonds de commerce, cession et / ou apports des parts ou actions de la société titulaire du Bail et, plus généralement, de toute opération de transmission telles que décrites à l'article 4.9 du Bail. Les dispositions de l'article 3.12.3 du Bail reprendront par conséquent leur plein et entier effet sans formalité préalable, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Ce plafond sera actualisé et indexé selon les mêmes modalités que le loyer. Pour le cas où l'indexation du plafond ne pourrait plus être appliquée à raison d'une décision judiciaire définitive ou de suppression de l'indice servant à son indexation et en l'absence de publication d'un indice de remplacement, les Charges, impôts, taxes et redevances ci-dessus visés, seraient alors exigibles dans les conditions prévues selon les dispositions de l'article 3.12.3 du Bail, à compter de la date à laquelle l'indexation ne pourrait plus être pratiquée.

A toutes fins utiles, il est précisé que ce plafond de Charges afférentes aux Parties communes, ne porte pas sur les Charges afférentes au Local visées à l'article 3.12.4.

Il est ici précisé que le Preneur, qui s'y oblige, demeure tenu de faire son affaire personnelle du paiement direct de toutes les charges de fluides, tels que notamment consommation d'eau ou d'électricité, sans que la responsabilité du Bailleur ou de son représentant ne puisse être recherchée pour quelque cause que ce soit.

L'état récapitulatif annuel mentionné à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, ci-après « l'arrêté des Charges », qui inclut le cas échéant la liquidation des comptes de Charges et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées, sera communiqué au Preneur dans le délai visé à l'article R 145-36 du Code de commerce. A réception de l'arrêté des Charges, et dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté des Charges, la différence sera restituée au Preneur en étant imputé sur les loyers dus par celui-ci, à due concurrence.

1.8. NON CONCURRENCE

D'un commun accord entre les Parties, et par dérogation aux dispositions du 1er alinéa de l'article 4.2.5 du Bail, les Parties se sont entendues pour augmenter le périmètre de la zone de non-concurrence de deux mille (2 000) mètres à cinq mille (5 000) mètres.

1.9. VISITE DES LIEUX

1. A titre exceptionnel et **intuitu personae**, en complément des dispositions du 1er alinéa de l'article 4.5 Bail, le Bailleur ou son représentant s'oblige à respecter un délai de prévenance de quarante-huit (48) heures, sauf cas d'urgence ou de force majeure.

2. Connaissance prise des avantages qu'il y aurait lieu pour le Preneur de laisser au Bailleur un double des clés du Local notamment en matière de sécurité-incendie, le Preneur n'entend pas y recourir. Par conséquent, à titre **intuitu personae** et par dérogation aux dispositions du 2ème alinéa de l'article 4.5 du Bail, il est précisé que le Bailleur autorise le Preneur à ne pas fournir les clés du Local mais aux seuls risques et périls de ce dernier sans recours possible contre ou auprès du Bailleur en cas notamment de dégâts causés par lui, son représentant, ou les services de sécurité extérieurs au Bailleur tels que police ou pompiers, dans l'hypothèse d'une ouverture du Local en cas d'urgence, force majeure ou de cause légitime.

1.10. PENALITES ET SANCTIONS

1. A titre exceptionnel et **intuitu personae,** de convention expresse entre les Parties, le délai de quarante-huit (48) heures énoncé au 1er tiret de l'article 3.16 du Bail est porté à sept (7) jours.

2. A titre exceptionnel et **intuitu personae**, par dérogation aux dispositions des deux derniers points de l'article 3.16 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer la pénalité et l'indemnité par jour de retard, à l'issue d'un délai de sept (7) jours suivant réception par le Preneur d'une mise en demeure par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée sans effet.

1.11. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent expressément à donner aux stipulations du présent Bail un caractère de stricte confidentialité. Il en résulte que chaque Partie s'engage expressément à ne pas en faire état et à ne pas en divulguer le contenu, en tout ou partie, à tout tiers pour quelque cause que ce soit.

La production du présent Bail, ou la révélation de tout ou partie de son contenu, sera néanmoins autorisée en cas de :

- Manquement par l'une ou l'autre des Parties à l'exécution d'un engagement souscrit par elle aux termes du présent Bail, et nécessité pour l'une ou l'autre des Parties d'avoir à justifier de l'existence et du contenu de ce Bail pour en assurer l'exécution ;

- Nécessité pour l'une ou l'autre des Parties d'avoir à justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, de l'existence et du contenu du présent Bail pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime ;

- Injonction légalement fondée d'une autorité administrative, fiscale ou judiciaire, d'avoir à produire tout ou partie du contenu du présent Bail.

Les Parties s'engagent à ne jamais divulguer à un tiers les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent Bail, conformément aux dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel que modifié par l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

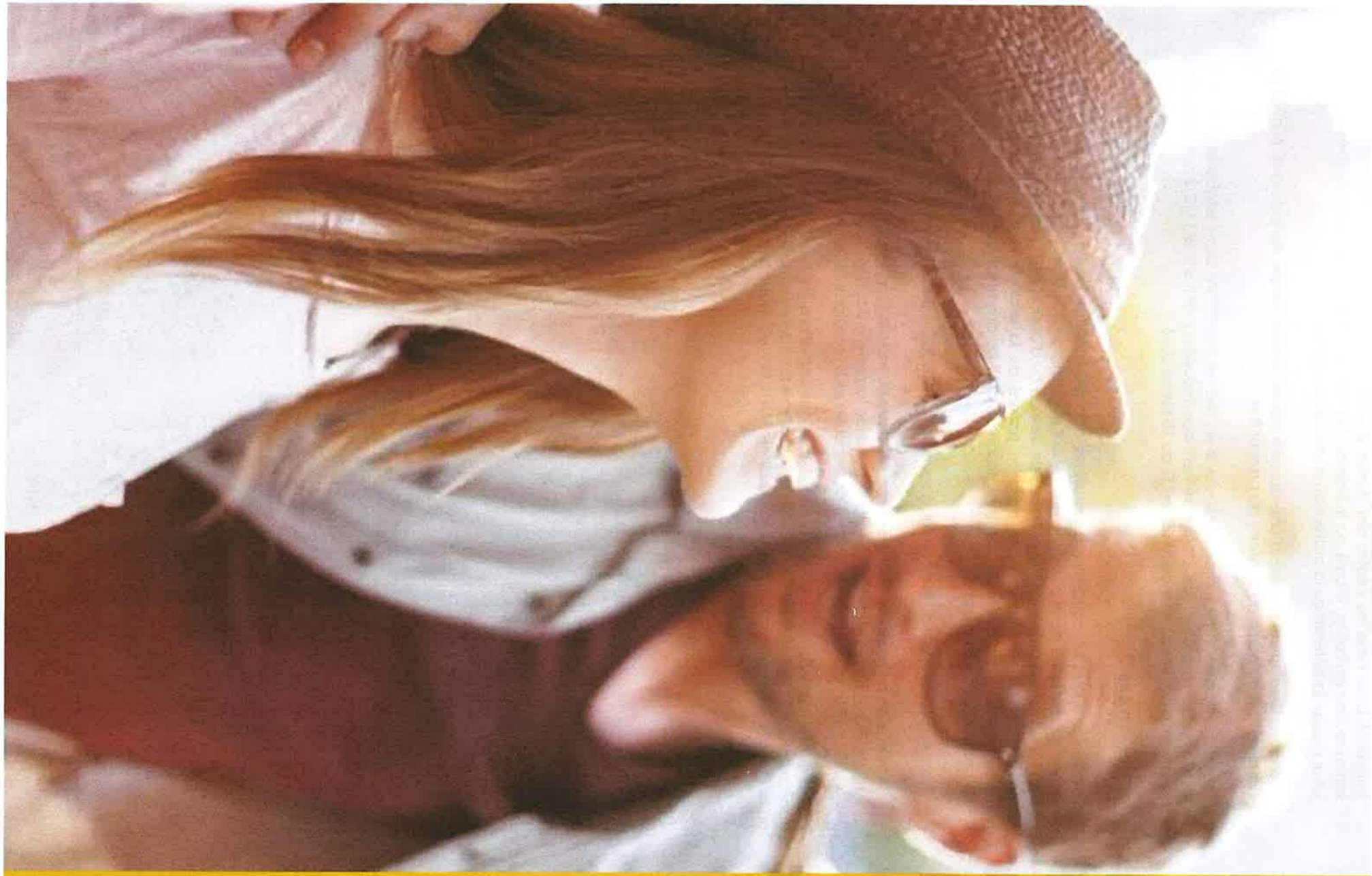
1.12. INTUITU PERSONAE

Il est ici précisé que les conditions particulières accordées à titre **intuitu personae** le sont en considération exclusive de la personne du Preneur et du site de BORDEAUX LAC. Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession ou d'apport de fonds de commerce, ni en cas de cession ou d'apports des parts ou actions de la société titulaire du Bail et plus généralement de toute opération de transmission du droit au bail telles que décrites à l'article 4.9 du présent Bail sauf en cas de :

- Transmission au profit du franchiseur, à savoir la Société JCDA (RCS de PARIS n° 413 281 494) ;

- Transmission au profit de toute personne physique ou morale représentant des garanties de solvabilité et de respectabilité suffisantes et avec laquelle la Société JCDA (RCS de PARIS n° 413 281 494° sera liée par un contrat de franchise sous l'enseigne "BODY MINUTE".

Il est expressément convenu entre les Parties que ces conditions particulières ne seront pas transmissibles, et cesseront de s'appliquer immédiatement et sans formalité, dans l'hypothèse où le Preneur n'appartiendrait plus à la franchise BODY MINUTE pour quelque cause que ce soit.



Titre II : Caractéristiques du Local

TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL

ARTICLE 2.1 – DESIGNATION

Le Local, objet du présent Bail, est situé dans la Galerie Marchande du Centre Commercial de :

BORDEAUX LAC CENTRE COMMERCIAL – Avenue des 40 Journaux – 33300 BORDEAUX		
Numéro du Local	Surface du Local A l'étage	Surface de vente
166	141.80 m²	100.00 m²
Numéro de l'annexe	Surface de l'annexe	Surface de mezzanine
NEANT	NEANT	NEANT

Ci-après le « Local ».

Les surfaces sont établies suivant les stipulations de l'Article 2.2 ci-après.

Les numérotations sont établies suivant les dispositions du schéma de principe de distribution joint en annexe au Cahier des charges techniques.

ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE

Pour le calcul de la surface du Local, visée à l'Article 2.1 ci-avant, seront prises en compte les surfaces comprises entre :

- les axes des murs mitoyens avec des parties privatives et/ou communes,
- les limites des parties communes, côté mail, sans aucune déduction pour trémie, poteaux, cloisons intérieures, etc.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à Bail. Les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la « surface exploitée » telle que mentionnée à l'Article L.145-40-2 du Code de commerce.

La surface ainsi fixée pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins. Dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation, laquelle n'aura pas d'incidence sur le montant du Loyer. Dans le délai de deux (2) mois consécutifs à la livraison du Local, et ce à peine de forclusion expresse, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces, en faisant connaître sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La vérification contradictoire aura lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur. Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque Partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON

Le Bailleur livre au Preneur un Local commercial dont les caractéristiques et la superficie sont décrites à l'Article 2.1 ci-dessus, et tel qu'il apparaît sur le plan annexé au Bail, le Preneur dispensant le Bailleur de toute description complémentaire. Le Local ayant fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, par dérogation à l'Article 1720 du Code civil.

ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION

Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives du Local, de la Galerie Marchande et du Centre commercial, accompagné des conseils de son choix, et qu'il a pu ainsi effectuer tout contrôle qu'il estime nécessaire.

Le Preneur est par ailleurs satisfait de l'état du Local et de la Galerie Marchande et ne pourra donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection ou de remise en état et aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité) ou remplacements d'existants.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance est totalement remplie par la livraison du Local en cet état.

Conformément à l'Article L. 145-40-1 du Code de commerce, lors de la prise de possession du Local, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera conservé par chacune des Parties. Si l'état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions précédemment citées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur ; étant précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans le Local à cet effet.

ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2.5.1 Diagnostic Technique Amiante

Le local objet du présent Bail ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré **après le 1er juillet 1997**, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du décret n° 96-97 du 07 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ce décret, la fiche récapitulative du dossier technique amiante précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante, ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, n'est pas annexée au présent bail dans le dossier des diagnostics techniques.

2.5.2 Etat des Risques et Pollutions

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les aléas naturels, miniers, technologiques, de sismicité, de pollution des sols et d'exposition au radon auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément aux articles L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.

L'Etat des Risques et des Pollutions est annexé au présent Bail dans le dossier des diagnostics techniques.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble bâti n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances et/ou en application de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique

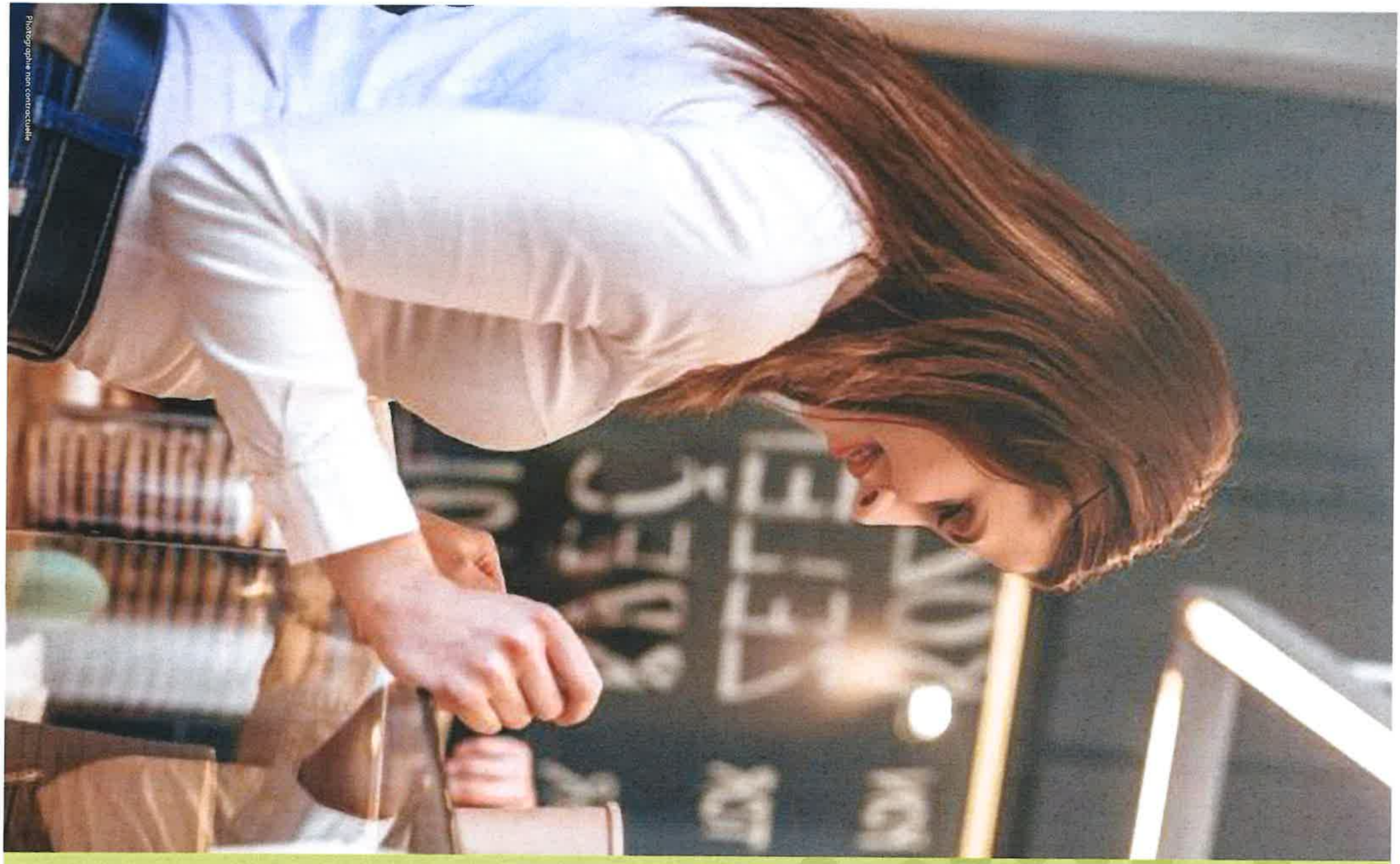
Le diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués est annexé aux présentes, ce que le Preneur reconnaît expressément.

Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les Locaux Loués et leurs caractéristiques de consommation d'énergie, et accepte en conséquence de prendre à Bail les Locaux Loués en connaissance de cause.

En tout état de cause et conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur s'interdit de se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique annexé au présent Bail.

2.5.4 Annexe environnementale

NEANT.



Photographie non contractuelle

Titre III : Conditions financières

TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 3.1 - LOYER

Le Loyer comporte une double composante, l'une déterminée et l'autre variable, dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives des baux afférents aux centres commerciaux et déterminantes pour les Parties et ce, dans les termes des Articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil.

Le Bail est par conséquent consenti et accepté moyennant le paiement, par le Preneur au Bailleur, d'un loyer de base (le « Loyer de base »), correspondant à la valeur locative du Local objet des présentes.

Le montant du Loyer de base est fixé par les Parties à la somme de :

Vingt-huit mille euros (28 000 €) hors taxes et hors charges par an.

Ce montant s'entend en date de valeur de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E. à la date de signature du présent Bail, et sera actualisé et indexé conformément aux Articles 3.3 à 3.5 ci-après.

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel déterminé par un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé dans le Local par le Preneur, dont le montant est indiqué ci-après, et correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant de l'application dudit pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes et le Loyer de base prévu ci-avant (le « Loyer variable additionnel »).

Etant convenu entre les Parties que l'application de ce Loyer variable additionnel est conforme aux usages en matière de baux afférents aux centres commerciaux et ne saurait être considérée comme une clause exorbitante de droit commun ou, plus généralement, comme une clause faisant subir de manière exceptionnelle une charge supplémentaire au Preneur au sens de l'Article R 145-8 du Code de commerce ou toute autre disposition du Code de commerce, de sorte qu'elle ne saurait constituer un facteur de diminution de la Valeur Locative de Marché telle que définie à l'Article 3.6 du Bail.

Le pourcentage qui servira à déterminer le Loyer variable additionnel est fixé par les Parties à :

6 % hors taxes du chiffre d'affaires annuel hors taxes,
tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.

Le Loyer est exigible à compter de la date de prise d'effet du Bail, et pour la première fois *prorata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre civil en cours restant à courir.

ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER

Le Loyer et tous accessoires (hors le dépôt de garantie de l'Article 3.7 ci-après) s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyer et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION

Le Loyer de base sera actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E., avec comme indice de base le dernier indice publié à la signature du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, étant entendu que l'actualisation n'a vocation à s'appliquer que dans l'hypothèse où la Date de Prise d'Effet du Bail est postérieure à la signature du Bail.

ARTICLE 3.4 - INDEXATION

Le Loyer de base une fois actualisé sera automatiquement indexé chaque année, à la date anniversaire de Prise d'Effet du présent Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base utilisé pour la première indexation sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (n).

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de base à l'occasion de la deuxième indexation du Loyer et sera, à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

De la même manière pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison deviendra systématiquement l'indice de base, qui sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante. Les indices successifs tant de base que de comparaison seront toujours séparés par une période de variation d'un an , selon la formule suivante :

$$\text{Loyer (n)} = \text{Loyer (n-1)} \times \frac{\text{Indice (n)}}{\text{Indice (n-1)}}$$

Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue pour le Bailleur une des conditions essentielles et déterminantes du Bail, sans laquelle il n'aurait pas été conclu, en raison de la longue durée et du fait que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux commerciaux qu'avec l'activité de la société Bailleresse.

ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi pour l'actualisation ou l'indexation et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un Expert choisi par les Parties.

A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'Expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'Expert interviendra en tant que mandataire commun et aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur, sa décision étant définitive et sans recours.

ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER

3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché

Il est expressément convenu entre les Parties, conformément aux dispositions des Articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil, que la Valeur Locative de Marché, qui s'imposera le cas échéant à toute instance judiciaire ou arbitrale amenée à fixer le Loyer à la valeur locative, sera déterminée au seul regard des éléments d'appréciation suivants :

La Valeur Locative de Marché sera déterminée avec pour seules références les Loyers de base actualisés et indexés du Centre Commercial, ce dernier constituant dans la commune intention des Parties un marché autonome de référence.

Il sera pris en considération, comme loyers de référence, les Loyers de base actualisés et indexés du Centre Commercial, librement fixés dans le cadre de locations nouvelles ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année de prise d'effet du nouveau Loyer et des deux années précédentes, en prenant en

considération les caractéristiques et la destination du local considéré conformément aux Articles L 145-33, R. 145-3 et R. 145-5 du Code de commerce, et en intégrant le cas échéant :

- le montant des indemnités d'entrée et des prix de cessions décapitalisés, par dérogation aux dispositions de l'Article R.145-7 du Code de commerce,

- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du présent Bail, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'Article R. 145-8 alinéa 1 du Code de commerce, de même que les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

Les Parties conviennent que la surface à prendre en considération sera la surface contractuelle du Local telle que mentionnée à l'Article 2.1 du présent Bail, en intégrant le cas échéant les mezzanines et annexes, sans aucune pondération (exception faite des réserves déportées et des mezzanines, sujettes à pondération). Il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

3.6.2 Le loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs éventuels du présent Bail, et ce indépendamment de la durée du Bail, le montant du Loyer de base sera fixé, à la date d'effet du renouvellement, à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché, telle que définie ci-avant, ou,

- le dernier Loyer de base, éventuellement actualisé à la date de prise d'effet du Bail, puis indexé annuellement selon les modalités des Articles 3.3 à 3.5 du Bail,

le Preneur renonçant expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement visé au dernier alinéa de l'Article L 145-34 du Code de commerce.

Le nouveau Loyer sera payable dès le premier jour de la prise d'effet du Bail de renouvellement.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bail se renouvellera par ailleurs aux clauses et conditions du Bail expiré, notamment s'agissant des stipulations 3.1 du Bail relatives au Loyer variable additionnel, le principe d'un loyer à double composante étant une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses renouvellements et/ou tacites prolongations éventuels.

3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement

A défaut d'accord des Parties sur le Loyer de base de renouvellement, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des loyers commerciaux (ou, s'il se révélait incompétent, au Juge du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble saisi par la Partie la plus diligente), à l'effet de fixer ce Loyer conformément aux stipulations du présent Article 3.6, ainsi qu'aux modalités et à la procédure de détermination de la valeur locative définies aux Articles L.145-33 et R 145-2 à R 145-11 du Code de commerce et aux Articles L.145-56 et suivants et R.145-23 et suivants du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où la fixation judiciaire du Loyer de base de renouvellement ne pouvait intervenir pour quelle que cause que ce soit, celui-ci serait alors fixé, par un Expert choisi d'un commun accord entre les Parties sur la liste des experts près la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble spécialisés en estimations immobilières et loyers commerciaux. Dans l'hypothèse où les Parties n'arrivaient pas à s'entendre sur le nom d'un Expert, celui-ci sera alors désigné par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé, saisi par la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties, lequel choisira un Expert sur la liste susvisée.

L'Expert désigné, agissant en qualité de mandataire commun, sera réglé de ses honoraires par moitié par chaque Partie et rendra son rapport en se basant sur les règles visées au présent Article 3.6.

L'Expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et son appréciation du montant du Loyer de base de renouvellement s'imposera définitivement aux Parties. Si l'Expert désigné devait, pour quelque raison que ce soit, refuser sa mission, il en serait désigné un nouveau dans les mêmes conditions.

En cas de fixation du Loyer de base de renouvellement à dire d'expert, le droit d'option des Parties prévu à l'Article L. 145-57 du Code de Commerce pourra être exercé dans le mois de l'envoi par l'expert aux Parties de son rapport.

ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, un dépôt de garantie correspondant à un terme de Loyer de base annuel soit, à la date de signature du Bail, la somme de :

Sept mille euros (7 000 €) non-taxable

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, et du maintien du Preneur dans le Local, sans intérêts, et restitué en fin de jouissance, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre des loyers (le Preneur devant à cette fin transmettre au Bailleur la déclaration du chiffre d'affaires réalisé jusqu'au jour de la libération du Local, certifiée dans les conditions de l'Article 3.11 du Bail), indemnités d'occupations, charges, impôts, taxes, travaux remboursables, réparations, ou tous autres titres dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après que toutes les réparations incombant au Preneur auront été exécutées à ses frais.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de Loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie sera automatiquement ajusté lors de chaque modification du Loyer de base pour être toujours égal à un terme de ce Loyer.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie sera immédiatement exigible dès le jugement d'ouverture et le Bailleur pourra procéder, s'il le souhaite, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances, en conformité avec les dispositions des Articles L.622-7 et L.622-24 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans le délai maximum d'un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur.

ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, un droit d'entrée dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

NEANT

ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur devra verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, des frais de dossier dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

Trois mille euros (3 000 €) hors taxes
(voir les conditions particulières)

ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur devra verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, des frais d'assistance technique dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

Trois mille euros (3 000 €) hors taxes.

Après l'ouverture du Local au public, en cas de réaménagement partiel ou total du Local pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage d'ores et déjà à régler directement au Bailleur des Frais d'Assistance Technique.

ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES

3.11.1 Définition du chiffre d'affaires

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, conformément à l'Article 3.11.2 ci-après, il convient de savoir que :

Par « chiffre d'affaires » du Preneur, il est entendu le prix perçu hors taxes par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ainsi que toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ou de son personnel, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques exploitées dans le Local, sans préjuger de la régularité de ces dernières activités.

Le chiffre d'affaires comprend notamment le montant total hors taxes des ventes ou services résultant des commandes passées par lettres, téléphone, télécopie, internet, courrier électronique ou multimédia, tous les moyens électroniques, de communication ou démarches, et passées (i) soit à partir du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit.

Le chiffre d'affaires comprend également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus, ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur : tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées et remboursées sans échange, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef de marchandises retournées.

Le Preneur pourra installer dans le Local des bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toute autre installation permettant à sa clientèle de commander des produits, qu'elle se fera livrer dans le Local ou à domicile ou à tout autre endroit, et qu'elle paiera soit sur place soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdits bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toutes autres installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes, permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toute autre installation.

3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires

Quelles que soient les modalités de calcul du Loyer, le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les dix (10) jours consécutifs à la fin de chaque mois civil : une déclaration certifiée sincère et véritable, signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois civil échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.

- dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile : une déclaration signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année civile écoulée, ainsi que la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil, le nombre de tickets de caisse émis permettant la détermination du nombre de clients par année civile et, si le Bailleur le sollicite, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles afin de procéder, dans ses déclarations, à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de manière à permettre au Bailleur de s'assurer du respect de la clause d'activité et notamment, de la part des éventuelles activités accessoires.

Les Parties sont convenues que le Bailleur aura la faculté d'instaurer un système de déclarations en ligne des chiffres d'affaires, cet outil de télédéclaration ayant pour but de faciliter et d'optimiser les démarches du Preneur.

Le Preneur accepte de souscrire à cet outil et à cet effet, s'engage à transmettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, une adresse de courrier électronique valide permettant la constitution et l'utilisation d'un compte d'utilisateur pour ce système de télédéclaration des chiffres d'affaires du Preneur.

Il s'engage par ailleurs à maintenir ladite adresse de courrier électronique valide pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, au besoin par constitution et fourniture au Bailleur d'une autre adresse valide.

3.11.3 Contrôles

Le Preneur tiendra ou fera tenir, à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable que celui-ci aura désigné, des livres et documents comptables précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui - ou par toute personne par lui autorisée - sur, dans ou à partir du Local. Le Preneur devra faire apparaître clairement les composantes du chiffre d'affaires. Ces livres et documents devront être conservés de manière à permettre le contrôle du Bailleur, et seront communiqués à ce dernier dans le mois de la demande qui en sera faite. La comptabilité du Preneur devra être analytique et porter exclusivement sur l'exploitation dans, sur et à partir du Local. La présente clause a pour unique objectif de permettre au Bailleur, le cas échéant, la détermination du Loyer variable additionnel.

ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL

3.12.1 Généralités

D'un commun accord entre les Parties, le Loyer est considéré pour le Bailleur comme net de toutes charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, à la seule exception de ce qui ne peut être imputé au Preneur en application des dispositions de l'Article R.145-35 du Code de commerce.

Les charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur correspondent aux dépenses acquittées par le Bailleur du fait de la propriété, de la location ou du fonctionnement du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier, en ce compris le cas échéant les charges, impôts, taxes et redevances dont le Bailleur est redevable en sa qualité de membre d'une ASL, AFUL, AFU, GIE, ou toute autre structure.

Si le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier est organisé en copropriété, en division en volume, ou les deux dans les ensembles immobiliers complexes, les charges, impôts, taxes et redevances correspondent aux dépenses acquittées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots de copropriétés ou volumes, sachant que les répartitions des charges entre copropriétaires seront effectuées conformément à la grille de millièmes ou de répartition prévue dans le règlement de copropriété.

Ces montants sont susceptibles de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de la Galerie et/ou du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier, ou à des travaux de modification, d'extension, de surélévation ou de créations nouvelles.

Par ailleurs l'intégralité des impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes, telles que définies à l'article 3.12.2 ci-après, et/ou aux locaux de la Galerie Marchande peut, le cas échéant, être appréciée globalement à l'échelle de la Galerie Marchande dont dépend le Local objet du présent bail. La quote-part correspondant au Local sera dans ce cas facturée globalement, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre Parties Communes et locaux de la Galerie Marchande.

Le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux dont il serait redevable, étant précisé que ces charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux seront imputables au Preneur dès lors qu'ils entreront dans une des catégories visées aux Articles 3.12.3. et 3.12.4. ci-après. Le Preneur devra ainsi régler au Bailleur (ou au mandataire que le Bailleur aura désigné) :

- les charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et aux parties privatives à usage commun et/ou à utilité commune, tels que visés à l'Article 3.12.3. (ci-après les « Charges afférentes aux Parties Communes ») ;

- les charges, impôts, taxes et redevances afférents au Local tels que visés à l'Article 3.12.4. (ci-après les « Charges afférentes au Local »),

à l'exception de ceux non-répercutables au Preneur tels que limitativement énumérés à l'Article R.145-35 du Code de commerce.

Il est précisé que le Bailleur (ou tout mandataire qu'il aura désigné) se réserve la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel des travaux visés à l'Article 3.12.5 ci-après. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local tels que visés aux Articles 3.12.3 et 3.12.4 ci-après.

3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier

Les parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune (ci-après les « Parties Communes ») concernent la totalité des éléments de structure, de surfaces intérieures ou extérieures, des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun et/ou à l'utilité commune de tous les exploitants et/ou usagers du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les équipements à usage commun et/ou d'utilité commune (les « Equipements Communs »), et les parties communes définies le cas échéant par le règlement de copropriété, son état descriptif de division et leurs modificatifs éventuels.

Par exploitants et/ou usagers, les Parties entendent, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier.

Les Parties Communes, en ce compris les Equipements Communs, concernent notamment, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les parkings et leurs abords, ainsi que les espaces verts (intérieurs ou extérieurs) ou les espaces non utilisés,

- le mobilier urbain, les installations d'agrément (telles que jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc.),

- les passages, routes pour camions, voitures et autres véhicules, et leurs aires de chargement ou de déchargement, ainsi que les promenoirs et trottoirs,

- les V.R.D, les canalisations et les réseaux communs tels que le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, de climatisation, de chauffage, de V.M.C, les tuyaux de chute, d'écoulement et les zones de stockage des eaux pluviales, vannes et usées (en ce compris le tout-à-l'égout), les bassins de rétention, les stations de relevage, et leurs équipements,

- les abris publics, les abris vélos et fumeurs, éventuellement les stations de bus et taxis,

- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc.

- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,

- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, toitures, verrières, portes, lignes de vie, garde-corps,

- les terrasses (accessibles ou non accessibles) jusque et y compris la couche d'étanchéité,

- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non couvertes, telles que mail (ou mall), rues, couloirs, gaines, rampes, et leurs équipements tels que notamment escaliers et liaisons mécaniques (trottoirs roulants, ascenseurs, escalators, monte-charges, etc.),

- les locaux de collecte et/ou tri des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les sanitaires, etc.

- Les équipements qui permettent d'assurer la sécurité-incendie tels que les équipements de communication des agents, les extincteurs, les sprinklers, R.I.A., colonnes sèches ou humides, centralisateur de mise en sécurité incendie, unité de gestion centralisée des issues de secours, etc.
- les dispositifs de fermeture des accès du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les systèmes de guidage à la place, l'équipement de péage du parking,

- les enseignes et antennes collectives intérieures/extérieures de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre commercial, même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre,

- les réseaux informatiques et « wifi » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou mobiles, ou tout autre procédé de substitution,

- les machines de bureaux ou périphériques,

- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes

Les catégories de Charges afférentes aux Parties Communes sont listées ci-dessous, en application de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce :

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
Charges de fonctionnement	Achat de consommables, produits et pièces détachées pour le nettoyage, l'exploitation, l'élimination des déchets, les services techniques, le fonctionnement et l'entretien, les équipements ; Entretien / réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au parties privatives ; Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, tri sélectif, compactage ; Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, fuel ou autre combustible, de ventilation, climatisation, VMC, réfrigération ; Frais de nettoyage, entretien, déneigement, réparation, réfection des voiries et V.R.D ; Frais d'entretien des espaces verts et leur réfection ; Coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation / maintenance / entretien / réfection / remplacement total ou partiel / modification, déplacement ou renouvellement, d'audit notamment réglementaire de l'Equipement Commun (notamment l'agencement et le mobilier, les installations numériques ou digitales, l'équipement des bureaux administratifs et des locaux de sécurité, la décoration	X	

	d'ambiance, le mobilier végétal, les équipement de musique, les parfums d'ambiance, les objets publicitaires, les systèmes ou consommables polysensoriels), de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du Centre Commercial et de l'Ensemble Immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Centre Commercial et de l'Ensemble immobilier, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence , la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ; Frais et dépenses d'achat et charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier (affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone, etc.) ; Frais et primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, la ou les associations syndicales libres et/ou associations foncières urbaines libres en charge de la gestion du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier pour les assurer ainsi que tous les biens meubles ou immeubles les constituant à savoir : responsabilité civile, multirisques et notamment les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers ; Frais et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations visés ci-après au sein de la catégorie « Travaux », y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux ; Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ; Achat total ou partiel / remplacement total ou partiel / entretien et vérifications réglementaires des Equipements Communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs ; Réparations / entretien / remplacement total ou partiel / maintenance et fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI)		

	(centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie) et des portes coupe-feu des Parties Communes, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence ou , la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ; Abonnements spécifiques (télé-relevés de fluides, redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TASAL) ; Frais de procédure d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes ou collectives du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, frais de gestion de sinistre du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier, coût des mesures de sécurité de prévention et de protection face aux menaces terroristes Vigipirate ; Frais et honoraires liés aux audits environnementaux du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur le Centre et/ou l'Ensemble immobilier ; les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier		
	Frais, honoraires, primes d'assurances, et plus généralement toute dépense, générés par la réalisation des travaux et prestations relatifs (i) aux grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil et (ii) aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'Immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent desdites grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code Civil.		X
Travaux	Tous travaux et prestations concernant les Parties Communes du Centre commercial et de l'Ensemble immobilier, résultant : - soit d'entretien, ravalement total ou partiel, réparations, et notamment de toitures, verrières, terrasses et de façades de l'immeuble ; - soit de renouvellement, remplacement total ou partiel, réfection totale ou partielle, création totale ou partielle, déplacement, améliorations, embellissements, modifications ou rénovations ; - soit de travaux de second œuvre ; et ce, même si les travaux visés ci-dessus : - sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du	X	

	Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements et/ou, - sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, et/ou par l'amélioration de la performance environnementale et le développement durable, et/ou encore par l'intérêt général du Centre ou de l'Ensemble immobilier, et/ou résultent d'une injonction administrative, et/ou, - résultent de malfaçons.		
	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 l'Immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.		X
	Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique telles que mentionnées au dernier alinéa de l'Article R145-35 du code de commerce.	X	
Salaires, rémunérations, frais et honoraires	Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou de Direction du Centre, et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures prestataires chargées notamment des contrats d'entretien / maintenance / nettoyage, des vérifications et contrôles, des réparations, travaux, de l'élimination des déchets, tri sélectif, compactage, de la circulation, de la surveillance / sécurité incendie / sûreté / gardiennage / télésurveillance, du chauffage, des services à la clientèle des Parties Communes ou d'utilité commune et des Equipements Communs ; Honoraires de courtage pour les assurances ; Le cas échéant, en cas de gestion par un tiers du parking (que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur), les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe, le coût éventuel résultant d'une location / redevance ; Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ; Frais et honoraires liés à la création, au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre Commercial ;	X	

	Rémunération / honoraires de l'Organe désigné pour administrer les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (syndic de copropriété, gestionnaire d'ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure) ou les honoraires de gestion des charges et des taxes de toute sorte de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent Article 3.12.		
	Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local et le cas échéant du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier		X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, Taxe d'écoulement des égouts, Taxe de balayage, Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle, Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (art.231 Ter du Code Général des Impôts), Taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France, Taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les parties communes ou à usage commun, en ce compris toute redevance d'occupation domaniale qui serait due à une personne publique, Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges afférentes aux Parties Communes lesquels sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus, Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.	X	
	Impôts, taxes, redevances et accessoires dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage de l'Ensemble immobilier ou à un service		X

	dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement		
Charges, impôts, taxes et redevances des autres locaux de la Galerie marchande	Charges, impôts, taxes et redevances listés ci-dessus et relatifs à des locaux vacants de la Galerie Marchande et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou n'ayant pu être imputés à un ou plusieurs locataires du fait d'un éventuel plafonnement de leurs charges (à l'exception des pondérations mentionnées ci-dessous au présent Article)		X

La répartition des Charges afférentes aux Parties Communes entre les différents locataires de la Galerie Marchande sera effectuée en fonction de la surface exploitée par le Preneur par rapport à la surface totale des locaux de la Galerie Marchande.

Dans la commune intention des Parties :

- la surface exploitée par le Preneur, ci-après « Surface Exploitée », est celle qui est retenue à l'Article 2.2 du Bail ;

- la surface totale des locaux de la Galerie Marchande, ci-après « la Surface Totale » est l'addition de toutes les Surfaces Exploitées en ce compris les surfaces des locaux vacants.

La participation du Preneur aux Charges afférentes aux Parties Communes sera composée de dépenses de natures suivantes :

a) Des dépenses communes générales à répartir entre les Surfaces Exploitées de la Galerie Marchande, dépenses de nature « A », selon la classification de fonctionnement suivante :

A1 : Surface Extérieure
A2 : Surface bâtiment
A3 : Surface Intérieure
A4 : Charges communes déchets

b) Des dépenses communes de chauffage-climatisation à répartir entre les Surfaces Exploitées de la Galerie Marchande, dépenses de nature « B » ,selon la classification de fonctionnement suivante :

B1 : Surface chauffée hors mail

Etant précisé que pour le calcul des dépenses de nature "B", seront déduites de la Surface Totale, les Surfaces Exploitées des locaux disposant de compteurs spécifiques.

c) Des dépenses relatives à la Surface Totale, dépenses de nature « C » selon la classification de fonctionnement suivante :

C1 : Surface boutiques (Autres)
C3 : Surface boutiques (Taxe foncière)
C4 : Surface boutiques (Bennes)
C5 : Charges spéciales chauffage climatisation boutiques
C6 : Surface boutiques (Bennes Humides)
C8 : Surfaces charges ASL

Le calcul de la quote-part du Preneur se fera, par nature de dépenses, de la manière suivante :

[(Surface Exploitée / Surface Totale)] = Quote-part du Preneur

Les coefficients de pondération suivants seront appliqués :

La surface du local	1,00
Mezzanines et réserves non-contiguës au Local	0,50
Terrasse intérieure	1,00
Terrasse extérieure	0,50 *

* Ces surfaces ne participent en aucun cas aux dépenses de nature « B »

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail des modifications qui pourraient être apportées à la répartition prévue ci-dessus.

3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local

Les Charges afférentes au Local sont les charges, impôts, taxes et redevances qui portent sur le Local loué, ainsi que les dépenses engagées par le Bailleur pour l'usage particulier du Preneur ou de certains locataires et/ou exploitants.

Les catégories de Charges afférentes au Local sont listées ci-dessous, en application de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce :

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
Charges de fonctionnement	Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, de fuel ou d'autre combustible, de ventilation, de climatisation, de VMC, de réfrigération du Local : fluides, contrat de maintenance, consommables, réparations ponctuelles, traitement d'eau, dépenses liées aux organismes agréés Frais de production d'eau tempérée du Local Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, de tri sélectif, de compactage : achat ou location de matériel, contrat d'enlèvement ou traitement, électricité, entretien et réparation de l'équipement, dépenses liées aux organismes agréés, prestations occasionnelles Enseignes et antennes TV et FM : électricité, contrat d'entretien, réparation ponctuelle, dépenses liées aux organismes agréés Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Local : réparation ponctuelle RIA, réparation ponctuelle extincteurs, dépenses liées aux organismes agréés, détection SSI Frais, dépenses, charges liés à la sûreté et au gardiennage du Local : entretien appels d'urgence, réparation ponctuelle appels d'urgence, contrat de gardiennage, gardiennage ponctuel, cheminement sécurisé Frais, dépenses, charges liés à l'hygiène et la santé : contrat 3D (désinfection, désinsectisation, dératisation)	X	

	Frais, dépenses, charges liés au parking personnel : électricité, contrat de nettoyage, réparation ponctuelle, contrôle d'accès dont badges, barrières automatiques, moyens de secours, dépenses liés aux organismes agréés Coût d'acquisition, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres Frais et primes d'assurances contractées pour assurer le Local		
Honoraires	Honoraires de courtage pour les assurances ; Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ; Honoraires de gestion des charges et des taxes du Local, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent article 3.12.	X	
	Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local		X
Travaux	Concernant les travaux propres au Local, il est renvoyé à l'ARTICLE 3.13 OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL	X	X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement des égouts, taxe de balayage, taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle, taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (Article 231 ter du Code Général des Impôts), taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur le Local, impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur et liés à l'usage du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et	X	

	redevances liés aux Charges afférentes au Local lesquelles sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus.		
	les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.		X

Le Preneur est tenu de rembourser au Bailleur les Charges afférentes au Local. La refacturation au Preneur sera effectuée par le Bailleur sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible, sur la base de justificatifs directement affectés au Local lorsque cela est comptablement possible ou, à défaut, sur la base de la Surface Exploitée.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier, à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres taxes, impôts, redevances et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation.

Le Preneur s'oblige à justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant la restitution des lieux loués pour quelque cause que ce soit.

Il est précisé en tant que de besoin que le Preneur devra par ailleurs régler directement aux opérateurs et prestataires concernés toutes ses consommations personnelles d'eau, d'électricité et téléphoniques, selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur en soit responsable.

3.12.5 Information

Afin de se conformer aux dispositions de l'Article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur, lors de la signature du Bail, les informations suivantes :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût ;

- Un état prévisionnel des travaux à réaliser par le Bailleur, au cours des trois années postérieures à la signature du Bail assorti d'un budget prévisionnel.

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance et en accepter les conséquences éventuelles.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes en précisant leur coût ;

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL

3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur

Le Preneur s'oblige pendant la durée du Bail, de sa prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, à assurer à ses frais l'entretien, la sécurité, la propreté, la réfection, le renouvellement, le remplacement total ou partiel et l'achat de matériel neuf (notamment qui serait nécessité par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence), l'amélioration, l'embellissement, la rénovation, la mise aux normes (y compris par création), les réparations grosses ou menues sans aucune distinction, et même si ces travaux sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du Code civil, ou sont justifiés par les textes légaux ou résultent de textes administratifs en vigueur ou à venir (en ce compris les réglementations environnementales relatives à l'amiante ou résultant des lois

dites "Grenelle I et II") ou encore résultent d'une injonction administrative, sans que cette liste soit limitative, pour la totalité du Local et des équipements dont il bénéficie, en ce compris :

- les aménagements intérieurs ;
- les équipements et / ou installations du Local (compactage, installation de sécurité, système de contrôle de surveillance [vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur du local]) ;
- les réseaux d'incendie et les réseaux d'évacuation des eaux ;
- les systèmes de chauffage et de climatisation, de réfrigération, de VMC ;
- les escaliers mécaniques, montes charges, escalators, ascenseurs ;
- les portes coupe-feu et les portes automatiques du Local, les façades partielles ou totales extérieures du Local (en ce compris leur ravalement, les aménagements architecturaux spécifiques de façades, etc.) ;
- les installations techniques, les vitres ou vitrages, les accessoires, l'équipement et la devanture (en ce compris la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire).

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur fera effectuer les réparations, après une mise en demeure adressée valablement au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse.

Auquel cas, le Preneur devra rembourser ces réparations au Bailleur dans les quinze (15) jours de la réception de la facture correspondante.

En cas de non remboursement dans les délais, le Bailleur aura la faculté si bon lui semble de se prévaloir de la clause résolutoire du Bail.

3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur

Incombent au Bailleur :

- les 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 travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.

ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

Le Preneur reconnaît la nécessité que soit réalisé un ensemble d'actions visant au développement de l'animation, de la promotion, de la communication, de la décoration festive et de la publicité du Centre Commercial, selon les nécessités constatées et définies pour le Centre.

A cet effet, un fonds commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du Centre Commercial, ci-après dénommé « le Fonds Commun » a été créé.

Le Fonds Commun a pour objet l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du Centre commercial, par la mise en œuvre d'actions appropriées et coordonnées, telles que notamment mais non exclusivement : manifestations événementielles dans le Centre commercial à caractère national, régional ou local, publicité interne ou externe au Centre, développement marketing du Centre, etc.

Le Preneur et tous ses successeurs dans le bénéfice du présent Bail s'engagent à respecter l'ensemble des stipulations du présent Bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies,

et notamment à verser au Bailleur les contributions propres à en assurer son financement, dès la date de prise d'effet du Bail et pendant toute la durée du Bail, de ses tacites prolongations et renouvellements éventuels.

Toutes les stipulations du présent Article constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément. Le non-respect total ou partiel de la présente clause, et notamment le non-paiement des contributions, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du présent Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire du Bail.

Ainsi dans les conditions prévues ci-après, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une contribution annuelle au Fonds Commun (la « Contribution Annuelle »), d'un montant de :

Quarante-quatre euros et vingt cents (44.20 €) hors taxes par m²

Ce montant s'entend hors indexation et hors pondération selon les modalités ci-après.

3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun

Le Bailleur mettra seul en œuvre le Fonds Commun avec une information préalable aux commerçants du Centre commercial selon les modalités qu'il aura choisies.

A ce titre, il définira le(s) plan(s) d'action(s) à mener, la fréquence dans l'année, l'échéancier, les opérations et prestations et les mettra en œuvre. Il choisira les prestataires de service ainsi que tout autre intervenant.

Le Bailleur se réserve toutefois, à tout moment, le droit de mandater toute personne physique ou morale de son choix aux fins de mise en œuvre du Fonds Commun.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur, ou son mandataire, ne garantit en aucun cas le choix, le nombre et l'efficacité des actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité du Fonds Commun. Par conséquent, le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux opérations mises en place par le Fonds Commun et à leurs effets sur l'activité exercée par le Preneur dans le Local, et le Preneur le dégage de toute responsabilité à cet égard.

3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun

a) Contribution Annuelle

Le montant de la Contribution Annuelle du Preneur est déterminé par un prix hors taxes au mètre carré, en fonction de la Surface Retenue définie ci-dessus, pondérée dans les conditions précisées ci-dessous.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci, pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Annuelle.

Si le budget de fonctionnement du Fonds Commun n'est pas totalement dépensé en année « n », une part fixée proportionnellement à la part des contributions du Preneur dans ledit budget sera automatiquement portée au crédit du compte du Preneur, sans intérêt. Ce crédit n'aura aucune incidence sur la fixation du budget annuel du Fonds Commun de l'année qui suivra.

b) Révision de la Contribution Annuelle

La Contribution Annuelle fera l'objet d'une indexation annuelle en fonction des variations de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

Le montant de la Contribution Annuelle sera ainsi automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, le calcul sera le suivant :

La première indexation interviendra en prenant pour référence la Contribution Annuelle et :

- pour indice de base, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié le jour où intervient cette indexation,

étant précisé que si la période de variation de l'indice était supérieure à la période d'indexation, l'indice de comparaison serait l'avant-dernier indice publié le jour où intervient l'indexation. Si celui-ci est antérieur ou identique à l'indice de base, il n'y aura pas de première indexation et l'indice de base pour l'indexation suivante sera le dernier indice publié au premier janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.]

Les indexations suivantes interviendront en prenant pour référence la Contribution Annuelle de l'année précédente, et :

- pour indice de base, le dernier indice de comparaison utilisé, et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE ou, à défaut de pouvoir l'appliquer pour quelle que raison que ce soit, le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut, par ordonnance du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Centre Commercial, saisi sur requête de la Partie la plus diligente.

c) Contribution Exceptionnelle

En cas d'évènements exceptionnels, tels qu'anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du Centre commercial, ouverture ou extension d'un Centre commercial concurrent, notamment, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution Annuelle, dénommée « Contribution Exceptionnelle », d'un montant maximal de quinze euros (15 €) hors taxes par mètre carré de Surface Retenue (pondérée dans les conditions du point d) ci-après) et par événement, indexé dans les conditions du point b) ci-avant.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci, pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Exceptionnelle.

Il est précisé que le nombre d'événements exceptionnels est de trois (3) maximum par décennie civile à compter du jour du premier évènement exceptionnel.

La Contribution Exceptionnelle n'aura pas d'incidence sur la fixation du budget annuel du Fonds Commun de l'année qui suivra.

d) Fixation des contributions en fonction de la Surface Retenue, pondérée :

La grille de pondération applicable à la Surface Retenue, par tranche cumulative, est la suivante :

Tranche de :	**Coefficient :**
0 à 50 m²	1,20
51 à 100 m²	1
101 à 150 m²	0,90
151 à 200 m²	0,80
201 à 300 m²	0,70
301 à 400 m²	0,60
401 à 800 m²	0,50
801 à 1600 m²	0,40
Au-delà de 1601 m²	0,30

Exemple de calcul de Surface Retenue pondérée, pour une Surface Retenue de 250 m² :

De 0 à 50 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 1,20 = 60 m² pondérés
De 51 à 100 m², soit 50 m² : surface pondéré 50 X 1 = 50 m² pondérés

De 101 à 150 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,90 = 45 m² pondérés
De 151 à 200 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,80 = 40 m² pondérés
De 201 à 250 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,70 = 35 m² pondérés

Ainsi, pour une Surface Retenue de 250 m², la Surface Retenue pondérée utilisée pour la fixation de la Contribution Annuelle est égale à 230 m².

e) Limites de Contributions

La Contribution Annuelle est plafonnée :

- à 6 600 € hors taxes, indexée dans les conditions visées au point b) ci-avant, si la Surface Retenue pondérée est comprise entre 401 et 800 m²,
- à 9 900 € hors taxes, indexée dans les conditions visées au point b) ci-avant, si la Surface Retenue pondérée est comprise entre 801 et 1.600 m²,
- à 15 000 € hors taxes, indexée dans les conditions visées au point b) ci-avant, si la Surface Retenue pondérée est supérieure à 1.601 m².

La Contribution Exceptionnelle est quant à elle plafonnée :

- à 2 400 € hors taxes, indexée dans les conditions visées au point b) ci-avant, si la Surface Retenue pondérée est comprise entre 401 et 800 m²,
- à 3 600 € hors taxes, indexée dans les conditions visées au point b) ci-avant, si la Surface Retenue pondérée est comprise entre 801 et 1.600 m²,
- à 4 900 € hors taxes, indexée dans les conditions visées au point b) ci-avant, si la Surface Retenue pondérée est supérieure à 1 601 m².

La Surface Retenue pondérée étant calculée selon les modalités du point d) ci-avant.

3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution Annuelle sera payable pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail et, par la suite, selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le paiement du Loyer.

La Contribution Exceptionnelle éventuelle sera quant à elle payable dans les quinze (15) jours de la date d'émission de la facture afférente.

En cas de rupture du Bail en cours d'année pour quelle que raison que ce soit et suite au départ du Preneur, le Bailleur lui restituera, sans intérêt, une partie de la Contribution Annuelle au budget de fonctionnement l'année suivante et, le cas échéant, une partie de la Contribution Exceptionnelle, versée par ce dernier au prorata des jours restant à courir de l'année civile en cours.

3.14.4 Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur pourra prendre connaissance, dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, des comptes de l'utilisation du Fonds Commun.

Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT

3.15.1 Généralités

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance (au 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre) le Loyer, ainsi qu'une provision pour les Charges afférentes aux Parties Communes, les Charges afférentes au Local et les contributions au Fonds Commun visés aux Articles 3.12. et 3.14, au Bailleur ou à son mandataire, en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, par prélèvement automatique bancaire.

3.15.2 Provisions de loyer variable

En cas de loyer variable, le Preneur devra verser trimestriellement et d'avance (au 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre) au Bailleur (ou au mandataire qu'il aura désigné) une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du Loyer dû au titre de l'année civile précédente.

Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus à l'Article 3.11 du Bail, le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) le solde de la régularisation dû pour l'année civile écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à la somme due, la différence sera portée au crédit du compte du Preneur.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du Local, l'assiette du Loyer variable additionnel sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) un loyer sur la base du Loyer de base puis le montant global du Loyer variable additionnel le 31 mars suivant l'année de démarrage de l'exploitation.

3.15.3 Provisions pour Charges

Le Bailleur (ou le mandataire qu'il aura désigné) établira un budget prévisionnel annuel comprenant les Charges afférentes aux Parties Communes et les Charges afférentes au Local définies à l'Article 3.12 du Bail.

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer au Bailleur (ou au mandataire qu'il aura désigné), en même temps que le Loyer, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel précité.

L'état récapitulatif annuel mentionné à l'Article L.145-40-2 du Code de commerce, ci-après « l'arrêté de charges », qui inclut le cas échéant la liquidation des comptes et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées, sera communiqué au Preneur selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

A réception de l'arrêté de charges, le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) le solde de la régularisation dû pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté de charges, la différence sera restituée au Preneur.

3.15.4 Facturation électronique

Conformément aux dispositions de la Directive T.V.A. 2010/45/UE du Conseil du 13 juillet 2010 modifiant la Directive 2006/112/CE relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les règles de facturation et transposée par les décrets 2013-346 et 2013-350 des 24 et 25 avril 2013, les Parties sont convenues que le Bailleur aura la faculté d'établir des factures électroniques qui seront alors communiquées au Preneur via le service informatique mis en place par le Bailleur à cet effet, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, une adresse email valide permettant la réception desdites factures électroniques qui lui seront envoyées par email, et à maintenir ladite adresse email valide pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, au besoin par constitution et fourniture au Bailleur d'une autre adresse email valide.

3.15.5 Prélèvements automatiques

Le Preneur s'engage à consentir au Bailleur (ou au mandataire que le Bailleur aura désigné) un mandat de prélèvement SEPA autorisant le Bailleur à émettre un (des) Euro prélèvement(s) payable(s) sur le compte bancaire désigné et autorisant sa banque à débiter le compte désigné du montant du (des) Euro prélèvement(s) correspondant aux loyers en principal, charges, accessoires et, plus généralement, toutes sommes dues par le Preneur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, ledit mandat de prélèvement SEPA accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir ce mandat de prélèvement SEPA (au besoin par constitution d'un autre compte bancaire) pendant la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels.

La mise en place d'un mandat de prélèvement SEPA constitue pour le Bailleur une clause essentielle et déterminante. Toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire du Bail.

3.15.6 Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur conformément à l'Article 1342-10 alinéa 2 du Code civil en priorité sur les dettes échues et ce, de la plus ancienne à la plus récente.

ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS

Le présent Article encadre, sans préjudice le cas échéant de la clause résolutoire du Bail, les pénalités, indemnités et/ou sanctions financières encourues par le Preneur en cas de méconnaissance par ce dernier des obligations visées ci-après résultant pour lui tant du Bail et de ses annexes que des textes en vigueur. Ainsi :

- A défaut de paiement du Loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur. Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points, qui s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance ;

- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail du fait du Preneur, ou de caducité du Bail, le montant total des sommes dues au titre des prestations de pré équipement, des frais de dossier, des frais d'assistance technique, du droit d'entrée, du dépôt de garantie et du Loyer, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou de plus amples dommages-intérêts le cas échéant.

- En cas de résiliation pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer en cours indexé, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

- En cas de caducité du Bail dans les conditions de l'Article 4.1.2., le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer de base, actualisation et indexation comprise, en réparation du préjudice subi du fait de l'immobilisation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale ;

- L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local pour quelque cause que ce soit après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration ou caducité du Bail (sauf droit au renouvellement), sera établie forfaitairement sur la base du double du Loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau locataire ;

- En cas de congé donné par le Preneur à l'expiration de l'une quelconque des périodes triennales du Bail, conformément à l'Article 4.1. du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur sans formalités préalables, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité d'un montant de six (6) mois de Loyer en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du Bail ;

- A défaut de respecter la Date d'ouverture du Local au public telle que fixée à l'article 4.3.1 du Bail, notamment en cas de retard dans l'achèvement des travaux initiaux à la charge du Preneur pour quelque raison que ce soit, ou à défaut de respecter les délais visés au cahier des charges techniques joint au Bail en cas de travaux du Preneur en cours de bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une pénalité forfaitaire égale au double du Loyer indexé pour la période de retard ou de non exploitation, en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en exploitation ou de la non exploitation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale. Le Bailleur pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre l'application de la clause résolutoire ;

- En cas de non-communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, dans les conditions de l'Article 3.11.2. du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer, sans formalités préalables et dès le premier jour suivant l'expiration des délais visés audit Article, cent-cinquante euros (150 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires annuel, et cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires mensuel. Ces indemnités seront indexées dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer ;

- En cas de contrôle des comptes du Preneur dans les conditions de l'Article 3.11.3. du Bail et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle et le différentiel de Loyer, mais également de lui demander le versement, pour l'année civile considérée, d'un supplément de loyer égal au double du différentiel facturé à la suite du contrôle ;

- En cas de non délivrance par le Preneur du mandat de prélèvement SEPA visé à l'Article 3.15 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer quatre-vingt euros (80 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard, à compter de la date de prise d'effet du Bail. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- Toute infraction au Règlement intérieur annexé au Bail sera sanctionnée (mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non-contestables) par une pénalité forfaitaire et irréductible de sept-cent-cinquante euros (750 €) par jour, ce montant étant indexé dans les mêmes conditions que le Loyer. La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'huissier nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels ;

- En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec la Charte visée à l'Article 4.7 du Bail et/ou avec la réglementation en vigueur en matière de respect de l'environnement, lors d'une visite des lieux loués en application de l'Article 4.5 du Bail, le Bailleur pourra mettre en demeure le Preneur de prendre toute mesure nécessaire pour la mise en conformité de ses installations et/ou aménagements, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer, de plein droit et sans formalités préalables, cent (100) euros hors taxes d'indemnité par jour de retard, trente (30) jours après la première présentation de ladite mise en demeure restée sans effet. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des déchets, dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri et/ou l'élimination des déchets, ou dans le maintien en ordre du local à déchets du Centre, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité de cinq cents euros (500 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des eaux usées, en cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité forfaitaire de cinq-mille euros (5 000 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer. En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur (ou le propriétaire des réseaux) des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être supportées par lui (Coefficient de pollution notamment) ;

- En cas de non-communication par le Preneur des relevés de sa consommation énergétique visés à l'Article 4.7 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 30ème jour de sa demande. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

Photographie non contractuelle

Titre IV : Conditions d'exploitation

TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

4.1.1 Durée du Bail

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, à compter de sa date de prise d'effet.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et à l'expiration du Bail, dans les formes et délais de l'Article L.145-9 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé serait alors celle de la première présentation de la lettre. En outre, le congé s'il émane du Preneur, devra être adressé à peine de nullité au siège social du Bailleur.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire ou reconstruire l'existant, de le surélever, d'effectuer les travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux Articles L.313-1 et suivants et L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur aura également la faculté de donner congé à l'expiration du Bail, dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du Code de commerce.

Les Parties sont par ailleurs convenues qu'en cas de renouvellements éventuels du Bail, ceux-ci interviendront pour une durée de dix (10) ans, aux clauses et conditions du bail expiré, avec faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Dans cette hypothèse, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant de renouvellement ou un bail de renouvellement dont le coût, d'un montant hors taxes correspondant à un mois et demi de Loyer de base indexé alors en vigueur, sera supporté par le Preneur.

4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail

La date de prise d'effet du Bail est fixée à :

La date de livraison du Local

ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail ».

Au jour de la signature du Bail, la date prévisionnelle de livraison du Local est fixée par les Parties **au 31 août 2021 au plus tard**.

Les Parties conviennent que la date prévisionnelle énoncée ci-dessus est purement indicative, qu'elle ne revêt aucun caractère contractuel, et que le non-respect de cette date prévisionnelle n'engagera pas la responsabilité du Bailleur, ainsi que le reconnaît expressément le Preneur, que ce soit sur le fondement de l'Article 1231-1 ou de l'Article 1240 du Code civil.

La date de livraison du Local sera celle du procès-verbal d'état des lieux d'entrée établi en application du dernier alinéa de l'article 2.4 du Bail.

Le Bailleur convoquera le Preneur pour la livraison du Local par tout moyen écrit moyennant un délai de prévenance de quinze (15) jours minimum.

Dans l'hypothèse où la date de livraison du Local ne serait pas respectée par le Preneur, le Bailleur pourra lui adresser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une seconde

CV

convocation dans laquelle une nouvelle date sera indiquée sans que celle-ci ne puisse être fixée plus de quinze (15) jours après la date initialement prévue. Si le Preneur refusait d'y déférer, le Bailleur pourrait alors, à son choix, soit dresser un procès-verbal valant prise d'effet du Bail à la date indiquée au sein de la convocation, soit considérer que le présent Bail est caduc, le Bailleur pouvant alors immédiatement et sans formalité disposer du Local.

ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE

4.2.1 Usage exclusif du Local

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser le Local pour d'autres activités que les suivantes :

Activités principales :	Esthétique et soins du corps et du visage et épilation et manucure et Bronzage.
Activités accessoires :	Vente de produits liés aux activités consenties à titre principal.

Cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

Toute activité de solderie ou de vente de produits discount sera interdite dans le Local.

Le Preneur devra exercer dans le Local de manière simultanée, continue et permanente, la totalité des activités prévues, sans qu'aucune ne soit abandonnée, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et ce à l'exclusion de toute autre ; la notion d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'Articles offerts à la vente qui ne peut consister en la vente de quelques articles isolés.

L'autorisation éventuellement accordée ci-dessus de vendre à titre accessoire certains articles, ou encore dans le cas visé au 4ème alinéa de l'Article L.642-7 du Code de commerce, ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global toutes taxes comprises tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.

Le Preneur reconnaît que le présent Article est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans cela.

4.2.2 Enseigne du Preneur

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent Bail, en ce compris toute tacite prolongation ou tout renouvellement éventuel, l'enseigne suivante :

BODY MINUTE ET NAIL MINUTE

Le Preneur aura la possibilité de changer d'enseigne mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale de niveau de gamme et de notoriété au moins équivalente et après agrément du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans elle.

4.2.3 Autorisations

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local.

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à

quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications éventuellement adressées au Bailleur, et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur (après accord écrit de celui-ci), tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

4.2.4 Absence d'exclusivité

A titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, le Bail ne confère au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, de céder les autres locaux lui appartenant dans la Galerie ou dans l'Ensemble immobilier pour toutes activités, même concurrentes à celles exploitées par le Preneur.

De même, il est rappelé que le Local est situé dans un Centre Commercial et que la Grande Surface, par vocation, est susceptible d'exploiter tous rayons ou toutes activités, même connexes ou complémentaires et similaires à celles du Preneur, qui reconnaît ne disposer d'aucun recours à ce titre contre le Bailleur ou les autres propriétaires du Centre Commercial.

4.2.5 Clause de non-concurrence

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à l'activité exploitée dans le cadre du présent Bail à une distance de moins de deux mille (2 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'interdit pendant une durée de deux (2) ans courant à compter de l'expiration pour quelque cause que ce soit du présent Bail, d'exploiter ou de s'intéresser directement à l'exercice d'une activité similaire à celle qu'il exploitait dans le cadre du présent Bail, à une distance de moins de deux mille (2 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de ces zones une exploitation préexistante, si elle a été indiquée au présent Bail.

ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE

4.3.1 Date d'ouverture du Local au public

La date d'ouverture au public du Local est fixée au :

Deux (2) mois maximum après la date de livraison du Local

ci-après la « Date d'ouverture du Local au public ».

Le Preneur s'oblige à entreprendre son exploitation à compter de cette date.

4.3.2 Garnissement

Le Preneur s'oblige à tenir le Local constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent Bail.

Le Preneur s'oblige à détenir dans le Local, en permanence, une quantité suffisante de marchandises pour pouvoir satisfaire les demandes de la clientèle qui se rend dans le Local pour simultanément y effectuer des achats et les retirer, et conserver à cette fin un personnel suffisant.

4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'oblige à :

- à maintenir, à compter de la Date d'ouverture du Local au public, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale

- exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée à l'Article 2.1 du Bail.

  A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice direct ou indirect. Par ailleurs en cas d'infraction, le Bailleur pourra se prévaloir de la clause résolutoire du Bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local.

  Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent Bail.

  Le Preneur s'oblige à fournir annuellement au Bailleur, dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, sa déclaration TaSCom.

- ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légaux définis par l'Article L.310-3, I du Code de commerce ni de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'Article L.310-1 du Code de commerce. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite dans la Galerie, sauf dérogation expresse et préalable du Bailleur ;

- n'installer dans le Local aucun appareil à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons, sans autorisation du Bailleur sous forme d'avenant au Bail ;

- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges supérieure à leur résistance ;

- n'exercer aucune activité susceptible de donner lieu à plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, n'apporter aucune perturbation aux réseaux WIFI du Centre Commercial ou des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre Commercial ;

- respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière de sécurité, d'urbanisme, d'environnement et de santé publique (et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets, à la lutte contre le bruit, à la législation sur l'eau, etc.), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la sécurité, la santé publique ou l'environnement ;

- être à jour du paiement de l'ensemble de ses contributions sociales, et à cet effet, fournir tout justificatif à première demande du Bailleur ;

- s'équiper à ses frais du matériel afin de pouvoir accepter une carte de paiement et/ou de fidélité aux conditions habituelles du marché dont le Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier est équipé ou pourrait s'équiper, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement et/ou de fidélité de ses clients ;

- respecter les clauses et conditions du Règlement Intérieur du Centre, dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture. Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs. Le Bailleur adressera au Preneur, par lettre recommandé avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre émargement, le Règlement Intérieur modifié. Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante du Bail que le Preneur s'oblige à respecter ;

- conserver le Local ouvert et éclairé en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant toute l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes et qui, à défaut, ne seront pas différents, le cas échéant, de ceux pratiqués par la grande surface alimentaire, sous la seule réserve des dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales contraires. Cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

  A cet égard s'agissant des ouvertures dominicales, le Preneur s'engage à respecter les ouvertures dominicales ponctuelles qui pourront être fixées par décision du Maire après avis du conseil municipal, selon les horaires d'ouverture fixés par le Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes, et dont les dates lui seront communiquées par le Bailleur moyennant un délai de prévenance suffisant pour lui permettre de s'organiser.

  En outre, dans le cas où le Centre commercial pouvait bénéficier des dispositions légales relatives au travail dominical issues de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Loi Macron ») ou de toutes autres dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales futures autorisant le travail dominical, le Bailleur informera le Preneur par tout moyen écrit de sa décision d'ouvrir systématiquement ou ponctuellement les dimanches au sein de la Galerie Marchande, avec ou sans l'ouverture de la Grande Surface. L'amplitude horaire d'ouverture au public de la Galerie Marchande sera identique à celle mentionnée au Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes. Le Bailleur accepte de laisser au Preneur un délai de deux (2) mois pour organiser au mieux, à compter de son entrée en vigueur, la mise en place de l'ouverture systématique ou ponctuelle du dimanche au sein de la Galerie Marchande telle que décidée par le Bailleur. A l'issue de cette période de deux (2) mois, le Preneur s'engage à respecter les ouvertures dominicales selon les horaires fixées au Règlement Intérieur du Centre Commercial.

  Il est en tant que de besoin précisé que l'ouverture le dimanche ne se fera que dans le strict respect de la législation et de la règlementation applicables tant au Bailleur qu'au Preneur et ne pourra par conséquent intervenir que sous réserve notamment de l'obtention de l'accord d'un nombre suffisant de salariés permettant l'ouverture de l'établissement concerné.

Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur, aux autres propriétaires, aux colocataires ou au Président de l'Association des Commerçants, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur accepte par le présent Bail de laisser au Bailleur (ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel, un géomètre ou un auditeur technique) le droit de pénétrer dans le Local, en respectant un préavis de huit jours, aux fins de vérifier le respect de ses obligations au titre du Bail ou de procéder à des relevés pour le compte du Bailleur. En cas de constat d'infraction, les frais éventuels seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 4.4 – TRAVAUX

4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail)

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, initiaux ou en cours de Bail, le Preneur s'engage à respecter le Cahier des Charges Techniques annexé au Bail. Il s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir quelque substance que ce soit qui serait ou viendrait à être prohibée par les textes, dont notamment l'amiante et le plomb. A défaut, il sera tenu de remettre à ses frais et sous sa responsabilité le Local et ses aménagements en conformité avec les textes et/ou le Bail. Par ailleurs, il supportera la charge de toutes réparations, transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et la législation à venir. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soient, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Le Preneur est tenu d'installer une palissade de chantier lors de la réalisation de travaux, conformément aux dispositions du Cahier des Charges Techniques joint en annexe. Le Preneur est tenu de contacter directement l'entreprise qui réalisera la palissade de chantier, référencée par le Bailleur, et selon le cahier des charges établi par le Bailleur. Tous les frais de réalisation, d'installation et de reprise éventuelle de la palissade (en tout ou partie sur simple requête du Bailleur ou de son représentant), seront réglés directement par le Preneur à l'entreprise sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet pour

quelle que cause que ce soit. A défaut, le Bailleur réalisera aux frais du Preneur la mise en place de ladite palissade.

Le Preneur s'interdit de faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction notamment de mezzanine, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte du Centre Commercial (ou du spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité, d'électricité et de protection et détection incendie du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés par le Preneur dans le Local (y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination) le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de bail pour quelque cause que ce soit, notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire, sans indemnité à sa charge.

Conformément aux stipulations de l'Article 4.10, le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions des Articles L.145-34 et R.145-8 du Code de commerce.

4.4.2 Autres travaux

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité ni réductions de Loyer toutes réparations, tous travaux, par dérogation à l'Article 1723 du Code civil, toutes modifications, surélévations, améliorations ou même constructions nouvelles, réalisés dans l'environnement, notamment dans la Galerie Marchande, le mail du Centre Commercial, le Centre Commercial, les Parkings, l'Ensemble immobilier ou les terrains et voiries adjacents, réalisés par le Bailleur, les autres propriétaires ou locataires de l'Ensemble Immobilier, l'administration ou tous tiers, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'Article 1724 du Code civil ;

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;

- supporter et exécuter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigé par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution ;

- informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'oblige à réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées, y compris un officiel ministériel, le droit d'entrer dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire vérifier les surfaces, les installations, de faire effectuer les réparations nécessaires ou encore de les faire visiter.

Le Preneur reconnaît qu'il est indispensable qu'en dehors des heures d'ouverture au public, le Bailleur ou toute personne qu'il aura désignée puisse intervenir à l'intérieur du Local. A cet effet, le Preneur s'engage à lui fournir les clés du Local.

ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE

4.6.1 Esthétique

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial et/ou de la Galerie Marchande devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Centre Commercial.

En particulier le Preneur s'oblige à :

- n'apposer en aucun cas des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable ;

- solliciter, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable du Bailleur, et de l'architecte du Centre Commercial, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus d'autorisation, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges et ne pourront, notamment, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit. Le Preneur sera en tout état de cause seul responsable des conséquences de l'apposition de son enseigne ainsi que de l'obtention éventuelle d'autorisation administrative et du paiement des taxes y afférentes.

4.6.2 Publicité

Le Preneur devra utiliser le nom du Centre, selon les modalités indiquées par le Bailleur, dans sa publicité relative à son activité dans le Centre, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme dudit Centre.

Le Preneur autorise le Bailleur à reproduire et représenter dans tous les pays où le Bailleur exerce une activité son nom commercial, sa marque ou son enseigne ainsi que l'image du Local à des fins commerciales pour tout le temps que durera la relation contractuelle entre les Parties quelles que soient la forme, la dimension et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision, support off line et on line et notamment sur tout disque dur ou toute autre architecture de réseau, CD-Rom et DVD, sur tout réseau numérique privatif ou ouvert, national ou international (et notamment le réseau Internet), sans que cette liste soit exhaustive. Le Bailleur s'engage à ne pas porter atteinte au nom commercial, à la marque ou à l'enseigne du Preneur.

ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT

4.7.1 Installations classées

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local aucune installation classée pour la protection de l'environnement visée aux Articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

A ce titre, le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le Local ne relèvent pas des dispositions susvisées.

4.7.2 Gestion des déchets

Dans le cas de la mise en place par le Bailleur du tri sélectif dans le Centre Commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site, et à éliminer par les filières adaptées les Déchets Industriels Dangereux produits par ses activités notamment par application du Décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 modifié par le Décret du 12 octobre 2007 et par toute réglementation ou législation postérieure ou à venir.

A ce titre, il remettra à première demande du Bailleur et sans frais pour ce dernier les copies des bordereaux de suivi des déchets.

4.7.3 Gestion des eaux usées

En vertu des Articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement, le Preneur s'engage à ne pas introduire dans les systèmes de collecte des eaux usées toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause, soit d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système collectif, soit d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement, soit d'une gêne dans leur fonctionnement ou encore d'un surcoût d'entretien.

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le Local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire selon les normes constructeur, par une entreprise agréée. Il fournira, à première demande du Bailleur et sans frais pour ce dernier, la copie du/des rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. De même, un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au Bailleur dès l'ouverture au public du restaurant.

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux sans prétraitement et, en cas de signature d'une convention de rejet par le Bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le Preneur s'oblige par le présent bail à respecter les obligations de ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme à celle-ci ses rejets d'eaux usées. Une notification de la convention lui sera faite si sa conclusion est ultérieure à la date de signature du présent Bail.

Le Bailleur, aux frais du Preneur, pourra faire réaliser jusqu'à quatre prélèvements par an d'eaux usées pour les analyser et vérifier leur conformité par rapport à la réglementation locale sur la pollution des eaux usées non domestiques.

4.7.4 Gestion des énergies

Le Preneur s'oblige à fournir, à première demande du Bailleur, les relevés de sa consommation énergétique (eau, gaz, électricité).

4.7.5 Charte de Qualité Environnementale

La Charte de Qualité Environnementale annexée au présent Bail précise les exigences du Bailleur en matière de respect de l'environnement et les engagements du Preneur à ce titre. Le Preneur s'oblige à maintenir ses installations et/ou aménagements en conformité avec ladite Charte et/ou avec la réglementation en matière de respect de l'environnement.

ARTICLE 4.8 – ASSURANCES

4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur

a) Assurances de biens

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande, les installations générales et techniques réputées par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles ;

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Cette assurance s'étend aux pertes financières qui seraient supportées par le Bailleur en cas de réalisation de l'un de ces risques.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de construction à neuf.

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 sur les biens assurés.

b) Assurances de responsabilité

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

c) Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux et/ou de construction nouvelle

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit, souscrira, ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- Une police « Responsabilité Civile » pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- S'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci ;
- Une police « Dommages Ouvrage » chaque fois que les dispositions légales en vigueur le nécessiteront.

4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur

a) Assurances de biens

Le Preneur fera assurer contre les risques principaux suivants :
- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles,
- Vol,
- Bris de glace,

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative, et ce pour :

- L'intégralité de ses aménagements.

  Pour les aménagements « Immeubles par nature, par destination ou par incorporation » ceux-ci seront assurés par le Preneur, sauf si, à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur lui a fait savoir que ceux-ci sont assurés dans le cadre de la police mentionnée à l'Article 4.8.1. ci-dessus.

- son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général l'ensemble de ses biens. Le ou les contrats pourront également comporter des garanties bris de machines et devra ou devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

b) Assurances pertes d'exploitation

Le Preneur souscrira une police couvrant ses pertes d'exploitation dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le Preneur et/ou par le Bailleur.

c) Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

Le Preneur, en cas de travaux réalisés par lui, souscrira :

- Une police « Responsabilité Civile » en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux,

- Une police « Dommages Ouvrage » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les Articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce conformément aux dispositions légales en vigueur.

- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci.

d) Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la prise d'effet du Bail, une copie conforme de ses contrats d'assurance ou à défaut, une note de couverture dûment validée par les assureurs, et aviser le Bailleur en cas de résiliation desdits contrats.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, payer régulièrement les primes, et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Dans la mesure où il ne répondrait pas à ces exigences et où la non-conformité ainsi constatée entraînerait un surcoût d'assurance pour le Bailleur, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation de l'organisme de gestion technique et/ou administrative, des autres propriétaires ou locataires qui lui demanderaient le remboursement de leurs propres surcoûts de prime.

Le Preneur déclarera à son assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les quinze jours.

4.8.3 Responsabilités et recours

1. Les Parties (le Bailleur et les sociétés de son Groupe - ou l'Organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et/ou la Galerie Marchande - et le Preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages matériels, immatériels consécutifs ou non atteignant leurs biens respectifs et ce, pour quelque cause que ce soit.

Afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les Parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le Preneur renonce également à tout recours contre le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et/ou la Galerie Marchande), toute société de son Groupe, le Mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas d'actes délictueux commis dans le Local ou dans la Galerie Marchande et/ou le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre ;

- En cas de défaut d'exploitation des autres locaux du Centre commercial ou de certains d'entre eux ;

- En cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre ;

- En cas de contamination des réseaux de chauffage d'eau et de conditionnement d'air.

2 . Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, toute société de son Groupe, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs, en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil.

ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION

Toute violation d'une seule des stipulations du présent Article, qui toutes sont substantielles, entraînera de plein droit et si bon semble au Bailleur, la résolution du Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels celui-ci pourrait prétendre.

4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique même temporairement et à titre gratuit dans le Local, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier. Le cas échéant, l'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément convenue entre les Parties ; elle ne devra, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du Loyer.

Il est interdit au Preneur de donner son fonds en location-gérance, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier. Le cas échéant, l'autorisation de location-gérance – totale ou partielle - n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail en ce qui concerne notamment le Loyer.

La domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle preneuse à bail dans le Local est interdite. La domiciliation du Preneur dans le Local devra cesser dès son départ pour quelque cause que ce soit.

4.9.2 Droit de cession

Toute cession du seul droit au bail est interdite. Le Preneur pourra toutefois céder son droit au bail, en totalité uniquement, à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous réserve :

- de la purge du droit de préemption du Bailleur tel que prévu ci-dessous à l'Article 4.9.3. ;

- du paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit, le cessionnaire étant responsable vis à vis du Bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

Le Preneur devra présenter le cessionnaire à l'agrément du Bailleur, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et, plus généralement, sa capacité à respecter les stipulations du Bail.

Le Preneur restera garant solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement du Loyer, des charges et de leurs accessoires, et plus généralement pour le respect et la bonne exécution de l'ensemble des clauses du Bail.

Cette garantie solidaire sera limitée à trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.

La garantie solidaire ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où le Bailleur aurait mis en œuvre le droit de préemption à son profit ou au profit d'un tiers.

La cession devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seings privés rédigé par un professionnel du droit, dont le texte intégral et définitif devra être préalablement notifié au Bailleur quinze (15) jours au moins avant la signature.

Le Bailleur sera appelé à concourir à la cession mais le cas échéant son intervention n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations du Bail en vigueur.

A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût, d'un montant hors taxes correspondant à un mois et demi de Loyer de base indexé alors en vigueur, sera supporté par le cessionnaire.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur dans les conditions prévues au Bail.

Par ailleurs, dans toutes les hypothèses de transfert du présent Bail (à l'exception toutefois des hypothèses de transmission à titre universel des éléments d'actifs et de passif, soumises aux modalités d'information prévues au à l'Article « INSCRIPTIONS – OBLIGATION D'INFORMATION – NANTISSEMENTS » du présent Bail), il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature et ce aux frais du Preneur.

En cas de cession sous quelque forme que ce soit, le cédant convoquera le Bailleur à l'établissement de l'état des lieux préalable à la prise de possession des lieux loués par le cessionnaire conformément aux dispositions de l'Article L.145-40-1 du Code de commerce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze (15) jours à l'avance et ce sous peine de résiliation du présent Bail.

De la même manière, le cédant convoquera pour la même date le cessionnaire, de telle sorte que cet état des lieux soit opposable à l'ensemble des parties : Bailleur, cédant, cessionnaire.

Par ailleurs, si cet état des lieux est établi par Huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant. En tant que de besoin, le Preneur autorise tout Huissier envoyé par le Bailleur à pénétrer dans le Local à l'effet d'établir cet état des lieux. Il est précisé que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local, visé à l'Article 4.1. du Bail, fera foi.

En outre, et par dérogation aux dispositions de l'Article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur pourra informer le ou les cédant(s) de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

4.9.3 Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

Le Preneur s'engage et se porte fort des engagements de ses associés ou actionnaires du respect du droit de préemption du Bailleur, qui s'applique également en cas de cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du bail, d'apport du droit au bail, ou de toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille.

Seuls la transmission universelle de patrimoine (TUP) d'une société par application de l'Article 1844-5 du Code civil, ainsi que la fusion-absorption ou scission de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des Articles L.236-1 et suivants du Code de commerce, en sont exclus conformément aux dispositions de l'Article L 145-16 alinéa 2 du Code de commerce. En ce cas, le Bail sera automatiquement transféré à la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine, ou à la société issue de la fusion ou scission, ou à la société bénéficiaire de l'apport, sans changement.

Afin de purger le droit de préemption du Bailleur, le Preneur devra lui notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie intégrale de son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de plein droit de la notification : le nom et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant l'état civil ou un extrait K Bis délivré par le registre du commerce et des sociétés, le prix de vente du fonds de commerce, les modalités de paiement, la liste des salariés, leur statut, leur salaire,

l'attestation de la Commune du lieu de situation du fonds de commerce précisant qu'elle n'est pas située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007) ou la copie de la déclaration préalable qu'il aura envoyée ainsi que tout document justifiant que la Commune a renoncé à exercer son droit de préemption si elle est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après réception de cette notification par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où (i) l'opération ne serait pas régularisée dans le délai indiqué sur le projet de cession, ou (ii) l'une au moins des conditions principales de la cession dont notamment la personne du cessionnaire et/ou le prix serait modifiée, le droit de préemption du Bailleur devrait de nouveau être purgé dans les mêmes conditions.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'Article 1589 alinéa 1 du Code Civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, de sa décision d'acquérir, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, le fonds de commerce aux conditions qui lui ont été notifiées. Etant précisé que le délai d'exercice du droit de préemption sera automatiquement porté à deux (2) mois dans l'hypothèse où la notification du projet de cession interviendrait entre le 1er juillet et le 31 août ou entre le 23 décembre et 31 décembre de l'année.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, le principe de la cession sera réputé irrévocable et définitif au jour de la notification par le Bailleur de l'exercice de son droit de préemption, la régularisation de la cession devant ensuite être réalisée sous un (1) mois.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des Articles 640 et suivants du Code de procédure civile.
Le Preneur déclare par ailleurs au Bailleur qu'il n'a accordé à autrui, notamment par un contrat de franchise éventuel, aucun autre droit de préemption ou de préférence sur la vente du fonds de commerce exploité dans le Local.

ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur s'oblige, lors de la restitution du Local au Bailleur, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à justifier, par présentation des acquits, du paiement de l'ensemble de sommes dues au Bailleur notamment au titre du Loyer, des indemnités d'occupation, des charges, taxes, impôts et redevances ou tous autres accessoires à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur s'oblige à rendre le Local en état de réparation et d'entretien conforme au Bail et à acquitter, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Si bon semble au Bailleur et conformément aux stipulations de l'Article 4.4.1., celui-ci pourra demander l'enlèvement de tous les aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive aux frais du Preneur.

A cet effet et au plus tard à la date d'expiration de la location, il sera établi, en présence du Preneur qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins soixante-douze (72) heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Bailleur pourra demander à son Architecte, auquel les deux Parties donnent à cet effet mandat d'intérêt commun et irrévocable, d'établir ledit état des lieux.

L'Architecte du Bailleur, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au Preneur et notifiera ce montant à chacune des Parties par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception non motivée.

L'état des lieux de sortie est réputé contradictoire à l'égard du Preneur et sera opposable à ce dernier sans réserve.

Si l'état des lieux de sortie est rédigé par Huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

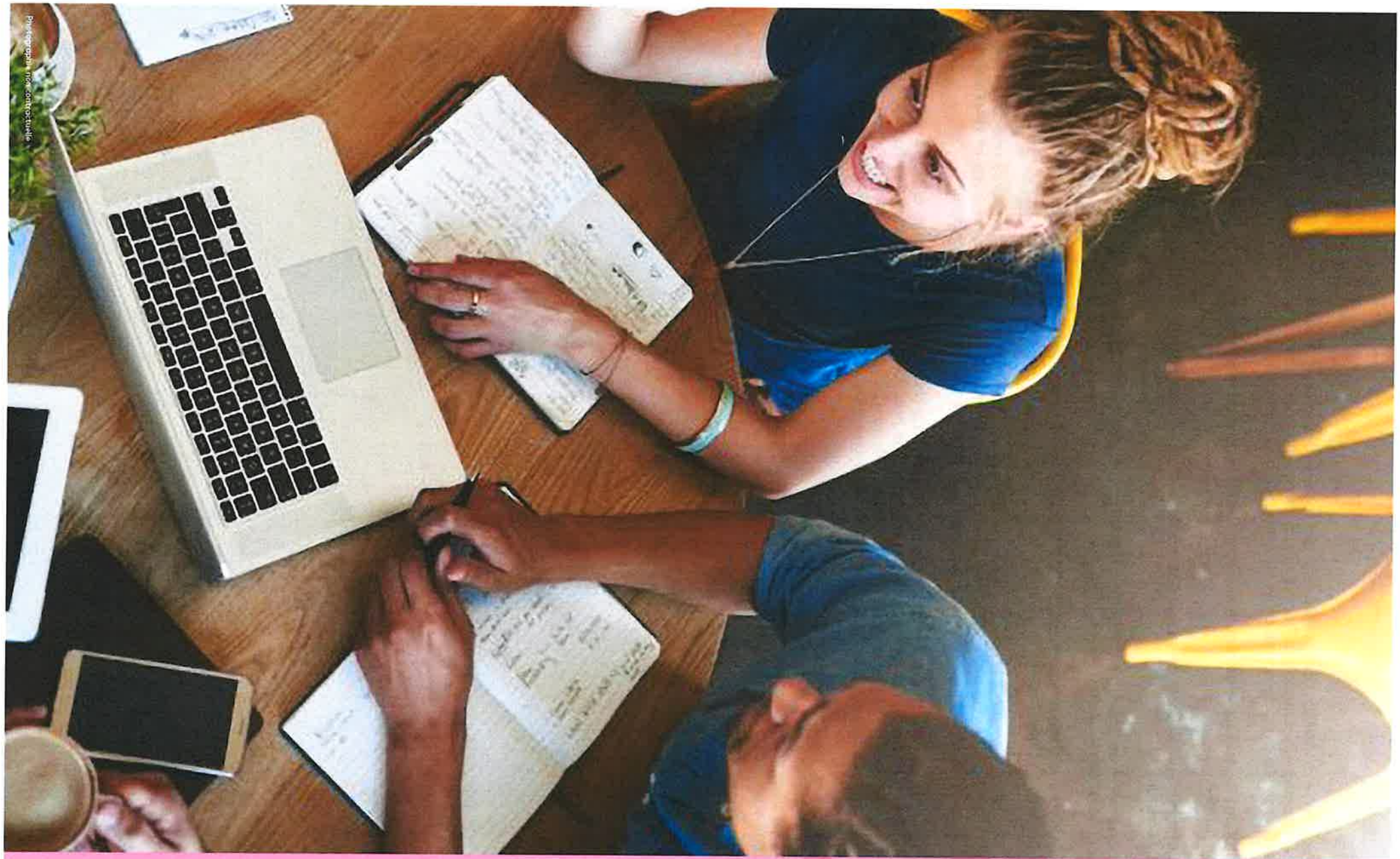
Si bon semble au Bailleur, un pré-état des lieux pourra être établi dans les mêmes conditions, un mois avant l'état des lieux de sortie visé ci-avant.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur et à ses frais, dans le mois précédant la libération du Local, les documents ci-dessous :

- dans l'hypothèse où la commune viendrait à être située par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, un état parasitaire de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),

- un rapport concluant à l'absence ou à la présence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante établi par un organisme habilité à effectuer la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

Dans l'hypothèse où l'un de ces documents se révélerait positif, le Preneur s'engage à effectuer, à ses frais, les démarches requises et à réaliser par tous moyens à sa convenance les travaux nécessaires à la remise en état ou à la mise aux normes du Local avant sa libération.



Photographie non contractuelle

Clause résolutoire

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La présente clause sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Bail et de ses annexes, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions des Articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et celles non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi que les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer (et notamment à défaut de règlement du Loyer variable additionnel visé à l'Article 3.1 du Bail, ou de tout nouveau Loyer, ou de l'arriéré de Loyer suite à la fixation du Loyer du bail de renouvellement), d'un seul terme ou fraction de terme de l'indemnité d'occupation (due soit contractuellement dans les termes du présent Article, soit dans les termes de l'Article L 145-28 du Code de Commerce, dans l'hypothèse où un congé avec refus de renouvellement serait délivré par le Bailleur, où dans le cas où ce dernier exercerait son droit d'option), de toutes sommes dues au titre du dépôt de garantie et notamment par l'effet du réajustement ou de la reconstitution du dépôt de garantie conformément aux stipulations de l'Article 3.7, des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local incombant au Preneur aux termes de l'Article 3.12, des intérêts ou pénalités de retard, de tous frais, des contributions dues au titre du Fonds Commun de l'Article 3.14 et, plus généralement, de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou de non-respect des Annexes et notamment du Code éthique partenaire, du Règlement Intérieur et du Cahier des Charges Techniques, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire si, dans un délai d'un (1) mois suivant un commandement ou une mise en demeure délivré par Huissier de justice visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et ce sans préjudice de dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait se prévaloir.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par Huissier de justice et resté infructueux, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajoutant de plein droit au premier terme de Loyer suivant.

La constatation d'une infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'Huissier de justice nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de procédure contentieuse ou précontentieuse quelconque, tous les frais tels que notamment l'envoi des lettres recommandées, ou les honoraires des avocats du Bailleur dans la mesure de la condamnation aux dépens du Preneur conformément à l'Article 700 du Code de Procédure Civile, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Photographie non-contractuelle

Récapitulation des pièces contractuelles

RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles, outre l'Identité des Parties, comprennent :

1 - Le présent Bail, y compris son Exposé, les Déclarations du Preneur et la Convention des Parties,

2 – Le plan du Local,

3 - Le Cahier des Charges Techniques, y compris ses annexes,

4 - Le Règlement intérieur du Centre commercial,

5 - Le dossier des diagnostics techniques,

6 – Le Code éthique partenaire,

7 – La Charte de Qualité Environnementale.

Documents que le Preneur s'oblige à respecter.

Établi à Bordeaux

Le 12/07/2021

En triple exemplaire, dont deux pour le Bailleur.

LE BAILLEUR *

Lu et Approuvé
Bon pour Accord

LE PRENEUR *

Lu et approuvé, bon pour accord

* Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Lu et approuvé, bon pour accord* »

www.ceetrus.fr

CEETRUS
with citizens for citizens

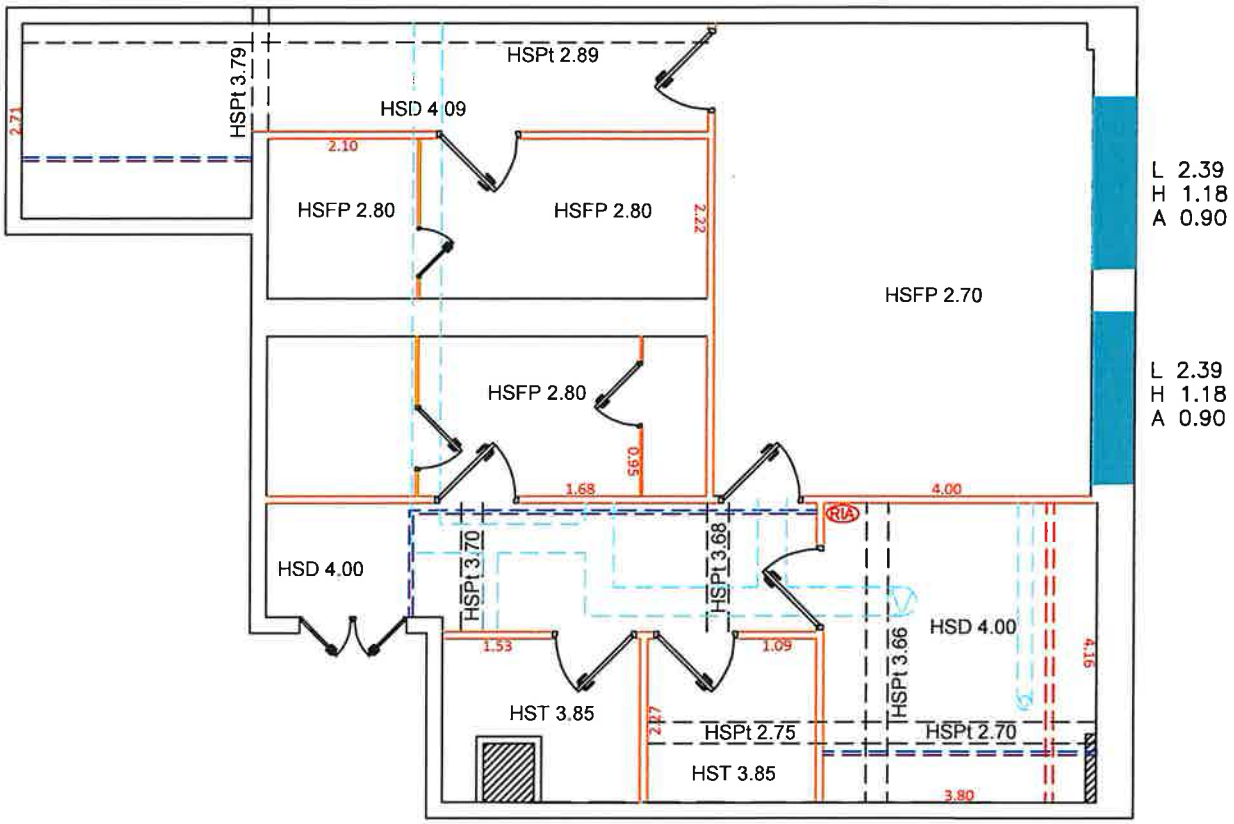
Crédits photos : AdobeStock / IStockphoto /Ceetrus

Département	Adresse	Commune
GIRONDE (33)	Centre Commercial Auchan - Bordeaux Lac	Bordeaux

Date d'édition	Opération
25/06/2019	Levé d'intérieur

Version	Nature du plan
A_Local Uniqlo	Plan de masse

Local Uniqlo



Surface GLA : 141.8 m2
Volume : 392.14 m3

LEGENDE

Ventilation	Conduite ventilation
RIA	Poutre
Inaccesible	Réseau RIA
Fenêtre	Réseau de sprinklers
	Cloison
HSP	Hauteur sous plafond
HSPT	Hauteur sous poutre
HSD	Hauteur sous dalle
HST	Hauteur sous tôle

MAGEO Morel associés Ingénieurs Géomètres-Experts DPLG
Aménagement - Environnement - Bureau d'étude Génie Urbain

39, rue Robert Caumont - 33300 BORDEAUX
32, avenue Léo DROUYN - 33450 IZON
05.47.79.87.99 - contact@ma-geo.fr - www.ma-geo.fr

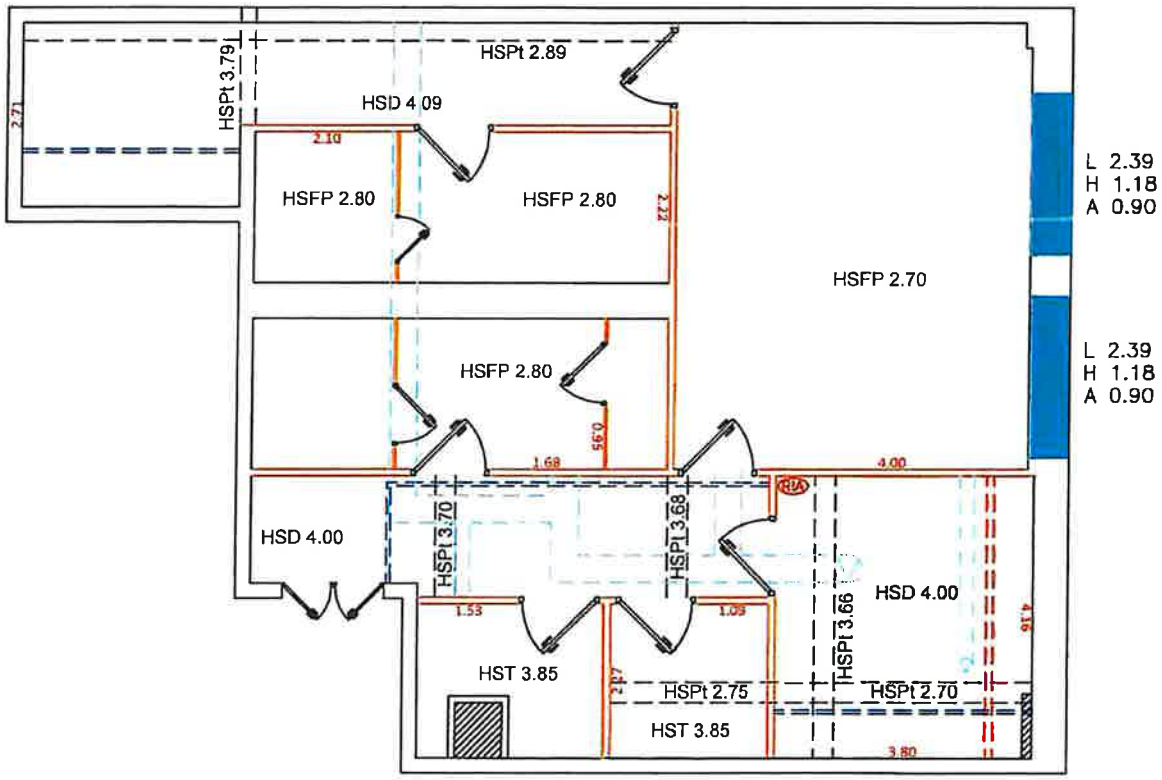
N° Dossier	Fichier	Echelle
23026	23026_250619.dwg	1/100

FACE ANNULEE
Article 905 C.G.I.
Arrêté du 20 Mars 1958

DocuSign Envelope ID: ED15EC94-FEAB-4219-A645-322AFA11FBAE

GIRONDE (33)	Centre Commercial Auchan - Bordeaux Lac	Bordeaux
25/06/2019	Levé d'intérieur	
A_Local Uniqlo	Plan de masse	

Local Uniqlo



Surface GLA : 141.8 m2
Volume : 392.14 m3

LEGENDE

- Ventilation
- RIA
- Inaccesible
- Fenêtre
- Conduite ventilation
- Poutre
- Réseau RIA
- Réseau de sprinklers
- Cloison

HSP	Hauteur sous plafond
HSPT	Hauteur sous poutre
HSD	Hauteur sous dalle
HST	Hauteur sous tôle

DocuSigned by:
VELELI Celine
6F0D138469184EE...

MAGEO Morel associés Ingénieurs Géomètres-Experts DPLG
Aménagement - Environnement - Bureau d'étude Génie Urbain
39, rue Robert Caumont - 33300 BORDEAUX
32, avenue Léo DROUYN - 33450 IZON
05.47.79.87.99 - contact@ma-geo.fr - www.ma-geo.fr
MA-GEO Mesurer - Aménager - Innover

23026	23026_250619.dwg	1/100

GALERIE MARCHANDE AUCHAN LAC

BORDEAUX

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES
ET ANNEXES CORRESPONDANTES

EXTRAIT DU DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

Le présent cahier des charges est limité à la partie technique

SOMMAIRE

CHAPITRE 1

Section I - STIPULATIONS GENERALES

Section II - TRAVAUX

Section III - STIPULATIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 2

ANNEXES au Cahier des Charges techniques et SCHEMAS de principe

CHAPITRE 1

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

SOMMAIRE

PAGES

Section I - STIPULATIONS GENERALES

1) Prestations du Bailleur 5

2) Obligations et dossiers du preneur 6

3) Réglementations après l'ouverture du Centre Commercial au public 11

Section II – TRAVAUX

4) Autorisation de construire, de créer, d'aménager ou de modifier un établissement 13

5) Parkings - Voiries - Parties communes 14

6) Structure – Couverture 15

7) Façades et Enseignes 16

8) Réseaux 20

9) Corps d'Etats Secondaires 21

10) Courants faibles - Courants forts – Fluides 23

11) Dispositifs de lutte contre l'incendie 25

Section III - STIPULATIONS PARTICULIERES

12)	Structure: Planchers - Poteaux - Poutres	26
13)	Façades commerciales intérieures, extérieures	27
14)	Enseignes commerciales intérieures, extérieures	27
15)	Electricité générale	27
16)	Téléphone	27
17)	Chauffage et rafraîchissement	28
18)	Planning type	29

SECTION I - STIPULATIONS GENERALES

1)- PRESTATIONS DU BAILLEUR

1 A - ETAT DE LIVRAISON DE LA COQUE

Les locaux seront livrés brut de maçonnerie. L'énumération des travaux donnée au chapitre 6 A - 2 (travaux livrés par le Bailleur) est limitative. Aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, sur les besoins de l'exploitation, sur les servitudes administratives, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

1 B - DATE DE LIVRAISON

La livraison des locaux sera réputée intervenue à la date de l'envoi par le Bailleur d'une lettre recommandée, ou à la signature d'un procès-verbal de réception, informant le Preneur de la mise à sa disposition des locaux à l'état brut, et avant même la complète terminaison des parties communes.

1 C - PILOTAGE BIS

Le Bailleur pourra nommer un Pilote bis à ses frais. Il est sur le chantier l'interlocuteur valable et le coordinateur compétent en matière de préparation et de constitution des dossiers que présenteront les Agenceurs de chacun des partenaires et ce préalablement à tous travaux. Ce Pilote bis émettra en temps voulu une notice d'information sur les procédures à adopter afin de satisfaire au mieux aux différents règlements et normes en vigueur.

Le Preneur devra se soumettre aux directives du Pilote bis qui est chargé de :

- Régler tous les problèmes d'études et de chantier pouvant faire obstacle à la réalisation des aménagements des magasins (grandes, moyennes et petites surfaces).
- Coordonner les études et travaux des magasins avec ceux du Bailleur.
- Organiser et prévoir tous les équipements extérieurs nécessaires aux magasins et destinés à permettre l'exécution de leurs travaux dans des conditions optimales.
- Fournir tous les plans, documents, et règlements nécessaires à la bonne marche des études de l'Architecte ou décorateur du Preneur.
- Assurer la coordination entre les dossiers fournis par le Preneur et les études de l'Architecte du Bailleur, des bureaux d'études imposés, des compagnies concessionnaires, des services de sécurité et des services administratifs.
- Vérifier la cohérence des plannings des travaux du Preneur avec le planning général du Centre.
- Assurer le minimum d'organisation collective de police et de gestion, comprenant notamment l'organisation de la circulation, du stationnement des véhicules et du contrôle d'accès de jour et de nuit.
- L'organisation du service chargé de la surveillance.
- L'information des entreprises lors de l'exécution de leurs travaux et de leurs interventions.
- Le règlement de tout différent pouvant surgir au cours des travaux.
- L'enlèvement des gravats et le nettoyage du chantier au cours des travaux des Preneurs, la gestion du nettoyage du mail et des abords, et la répartition des frais.
- Organiser la livraison de la coque au Preneur, et dresser un procès-verbal.
- Organiser les visites de conformité des travaux du Preneur.

- Préparer la visite de la commission de sécurité et y assister.
- Effectuer la visite de réception (voir chapitre 2.I. p 46).

2) - OBLIGATIONS ET DOSSIER DU PRENEUR

2 A - MAITRISE D'ŒUVRE ET COORDINATEUR SANTE SECURITE

Les travaux du Preneur devront être dirigés par un Architecte, un technicien ou un décorateur (désigné sous le vocable "Maître d'Oeuvre" du Preneur) agréé par le Bailleur.

Ce Maître d'Oeuvre devra justifier à tout moment, qu'il est assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et à jour du paiement de ses cotisations. Il devra assurer personnellement la surveillance des travaux ou le faire faire par une personne accréditée par lui.

Il est précisé que cet agrément 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.

Un coordinateur Santé Sécurité sera nommé par le preneur et à ses frais conformément à la Réglementation en vigueur.

2 B - DELAIS

Le Preneur s'oblige à effectuer, dans les délais prescrits, tous les travaux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de son local dans le respect du présent cahier des charges.

Le Preneur devra, pour mener à bien ses travaux, s'assurer le concours du Pilote bis et Conseil Technique en climatisation désigné par le Bailleur suivant les modalités définies au présent Cahier des Charges et aux contrats joints.

Dans les meilleurs délais après la signature du bail, le Preneur recevra :

- Les plans du local (brut de décoffrage),
- Une notice d'information quant au planning à respecter et procédures à adopter en vue de l'obtention des permis d'aménagement.

Le Maître d'Oeuvre du Preneur devra coordonner l'intervention de ses entreprises avec celle des corps d'état techniques du Bailleur.

Il devra fournir, avant toute intervention, au Pilote bis, un planning de ces travaux pour accord.

Le Pilote bis pourra demander des modifications de ce planning, chaque fois que cela sera nécessaire à la bonne coordination des travaux du Bailleur et du Preneur. Il procédera au contrôle de l'ordonnancement des travaux effectués dans le local et se réserve le droit de demander au Preneur le remplacement ou le renforcement des équipes des entrepreneurs s'il s'avérait que l'achèvement complet des travaux ne puisse pas respecter le délai fixé sur le planning initial.

Dans le cas où, à l'ouverture du Centre, la façade ou le réaménagement du local ne serait pas réalisée, le Bailleur fera poser, aux frais du Preneur une clôture sur le mail et sur toute la hauteur de la façade.

Il est précisé que les travaux du Preneur devront être achevés, au plus tard, 2 semaines avant la date prévue de l'ouverture du Centre Commercial, date qui lui sera indiquée par le Bailleur.

Les délais indiqués dans les paragraphes du présent cahier des charges pourraient être réduits pour les baux que seraient signés hors des limites prévues au planning.

La réception tardive des documents du Preneur, déchargera de plein droit le Bailleur de toutes obligations qui ne pourraient plus être accomplies de ce fait.

2C - DOSSIER AVANT-PROJET

Le Preneur devra :

- Dans la semaine consécutive à la signature du bail, communiquer au Bailleur le nom et l'adresse de son Maître d'Oeuvre.
- Dans les quinze jours consécutifs à la signature du bail, remettre au Bailleur par l'intermédiaire de son Maître d'Oeuvre, un avant projet comportant un document graphique à 2 cm par mètre faisant apparaître les éléments suivants en couleur ::
- Nature et implantation des cloisons de distribution
- Implantation des sanitaires et évacuations
- Emplacement du coffret d'arrivée d'électricité
- Nombre de lignes téléphoniques souhaitées, avec leur nature, emplacement du ou des conjoncteurs
- Trémies éventuelles, surcharges particulières, réservations en terrasse
- Distribution du chauffage
- Tableau de répartition des surfaces par zone (vente, réserves, sanitaires, mezzanine)
- CERFA
- Descriptif sommaire des travaux
- Notice sécurité
- Notice accessibilité
- Dissocier : plan sécurité (avec légende), plan accessibilité (avec légende), plan d'aménagement (avec légende), plan de coupe et plan de façade.

Cet avant-projet ne devant pas remettre en cause les travaux initialement prévus à la charge du Bailleur.

Après examen, le Pilote bis donnera son approbation écrite ou pourra demander des modifications susceptibles de rendre le projet compatible avec les impératifs techniques, esthétiques et le planning général du Centre.

2 D - DOSSIER D'AMENAGEMENT FINAL

Après accord sur l'avant-projet, le Preneur remettra au Pilote bis, au plus tard dans les quatre semaines consécutives à la signature du bail, huit exemplaires d'un dossier complet d'exécution comportant les éléments suivants :

Documents techniques et graphiques au 1/50ème (2cm/m), en couleur selon charte graphique en vigueur :

- Rapport initial ou mission AORP (Bureau de contrôle)
- Vue en plan général avec position du mobilier
- Elévation de la vitrine
- Coupe en long
- Plan de localisation de la boutique (plan de masse galerie)
- Coupe en travers
- Vue en plan et coupes complémentaires en cas de mezzanine, note de calculs et surcharge prévue

- Plan d'éclairage avec schéma unifilaire et de sécurité avec positionnement des blocs de secours ambiance
- Descriptif qualitatif des travaux
- Procès-verbaux de classement au feu et avis techniques des matériaux (voir annexe)
- Planning des travaux calqué sur le planning type ci-joint
- Plan de sécurité incendie tout niveau (y compris mezzanine)
- Plan accessibilité Handicapés
- Plan d'implantation des têtes de sprinkler en cas de mise en place de deuxième nappe (création mezzanine, faux plafond plein, etc...) Ce plan doit être produit au départ de dossier et doit être visé par le Bureau de Contrôle.
- Moyens de secours : nature et implantation
- Puissance électrique installée.
- Tableau des surfaces (vente, réserves, sanitaire, etc...)
- Dossier d'accessibilité aux handicapés (plan de masse galerie + plan local + descriptif), cf dossier accessibilité GIRONDE
- Charte environnementale

Documents administratifs :

- Liste des entreprises intervenantes
- Qualification professionnelle des entreprises
- Attestations d'assurances validées, professionnelles et Responsabilité Civile
- Attestations d'assurances dito du Maître d'Oeuvre.

Le Bureau de Contrôle technique transmettra directement son rapport préliminaire sur les dispositions constructives au Preneur, à son Maître d'Oeuvre, au Pilote bis.

Le Pilote bis et le Bureau de Contrôle adresseront sous 10 jours ouvrables au Preneur et à son Maître d'Oeuvre un avis sur le dossier.

Dans le cas d'un avis favorable le dossier en 8 exemplaires sera transmis par le pilote aux services de sécurité via la Mairie.

Les travaux ne pourront débuter avant l'accord favorable de la Mairie après examen par la Sous Commission de Sécurité et avant l'accord du pilote bis.

Dés la fin des travaux et au minimum 15 jours avant la date prévue d'ouverture, le Preneur ou son Maître d'Oeuvre demanderont le passage du Bureau de Contrôle et du pilote bis pour inspection des travaux. Un rapport sera établi sur :

- Les dispositions constructives pour la sécurité des personnes.
- Les installations électriques.

Il conviendra que tous les certificats de réaction au feu des matériaux mis en œuvre soient fournis au plus tard à cette date.

Le Preneur devra demander, 4 semaines avant l'ouverture au Public, par courrier recommandé le passage de la Commission de Sécurité et en informer le Pilote bis et le Bailleur. Dans le cas d'ouvertures groupées, cette démarche pourra être faite par le Maître d'Ouvrage ou le Bailleur de la galerie marchande.

Le Pilote bis remettra le jour du passage de la Commission de Sécurité le rapport définitif du Bureau de Contrôle technique. Seul un avis favorable de la Commission permettra l'ouverture du local au public, sous réserve de l'autorisation du Bailleur, et de la Mairie, notifiée après le passage de la Commission de Sécurité.

Il est précisé que le contrôle et l'agrément effectués par le Bailleur sur les documents du dossier d'aménagement ne sauraient, à aucun titre, engager sa responsabilité, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte.

2 E - ELEMENTS SPECIFIQUES DU DOSSIER D'AMENAGEMENT

Tous les travaux relatifs aux :

- Façades commerciales extérieures
- Façades commerciales sur mail
- Enseignes commerciales extérieures
- Enseignes commerciales sur mail
- Modifications de coque

sont traités dans les chapitres 7 et 9

2 F - PERMIS DE CONSTRUIRE

En cas de transformation profonde et/ou d'une mezzanine de plus de 20 m2, et sous réserve de l'autorisation du Bailleur, un permis de construire peut être exigé par la Mairie ; le Preneur fera son affaire de l'obtention de celui-ci et fournira le certificat de conformité délivré après travaux et ce avant l'ouverture du Centre.

Un permis de construire est également nécessaire pour l'installation d'une enseigne extérieure si accord du Bailleur.

2 G - CLOTURE

Chaque entrepreneur ou sous-traitant sera tenu de protéger ses travaux par tous moyens appropriés en vue d'assurer la sécurité des ouvrages et des personnes.

En outre, dès l'ouverture des travaux une palissade sera mise en place côte Mail aux frais du Preneur et validé par le bailleur dans les conditions suivantes (Cf cahier des charges préconisé par le Bailleur) :

- 350cm environ de hauteur
- Fermée par un plafond sur toute la façade du local
- Une bâche en partie haute afin d'éviter la poussière dans le mail
- Elle sera constituée de panneaux de bois agglomérés, ou contre-plaqués, peints ou mélaminés sérieusement contreventés

. et comportera munie d'une porte d'accès face à l'accès de la cellule de largeur 1.40m par 2.15m de haut minimum muni d'un contrôle d'accès avec digicode dont le code devra être communiquer au pilote bis et la sécurité du Centre Commercial.

Cette clôture sera obligatoirement couverte d'un covering à l'effigie de l'enseigne. A défaut, il sera mis en place de covering du Bailleur à la charge du preneur. Aucune autre entreprise de palissade ne sera acceptée sans l'aval du Bailleur.

2 G - DROIT DE VISITE ET CONTROLE

Le Bailleur, le Maître d'Oeuvre et le Bureau d'Etudes Techniques imposés auront droit d'inspecter, à tout moment, les travaux du Preneur.

2 H - ASSURANCES

Les Maîtres d'Oeuvre, leurs entreprises ou sous-traitants devront se conformer à la législation sur la réglementation du travail et de la Sécurité Sociale. Le Preneur devra justifier que ses prestataires de services sont titulaires :

- D'une police d'assurance "individuelle" de base couvrant les risques d'exécution et sa responsabilité décennale.

- D'une police d'assurance "responsabilité civile" avec une garantie illimitée pour dommages de toute nature causés aux tiers :

a) Par le personnel salarié en activité de travail et par le matériel.
b) Du fait des travaux avant réception.
c) Du fait d'un événement engageant la responsabilité du prestataire de service après la réception de ses travaux.

- D'une police d'assurance "responsabilité civile, incendie, explosion, dégâts des eaux" couvrant les risques proprement dits.

2 I - RECEPTION ET CONFORMITE

Le Bailleur sera destinataire des comptes rendus de chantier.

Il effectuera une réception des ouvrages exécutés au droit des prescriptions du cahier des charges du bailleur et notamment procéder à l'examen détaillé des façades sur mail (éventuellement extérieures), afin de conserver à la Galerie Marchande et aux Façades, ses qualités d'exécution, son Esthétique et sa cohésion Architecturale.

En cas de non conformité, les travaux complémentaires de modification demandés par le Bailleur devront être accomplis dans un délai maximum de un mois après réception d'une lettre recommandée du Bailleur, faute de quoi ces travaux seront exécutés aux frais du locataire par les soins du Pilote avec les entreprises de son choix.

2 J - INTERVENANTS IMPOSES POUR LES TRAVAUX PROPRES AU PRENEUR

2 J - 1 *Bureau d'études techniques*

Pour tous travaux complétant ou modifiant les fournitures de base du Bailleur (chauffage, climatisation, etc), le Preneur devra obligatoirement s'assurer du concours du BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES du Bailleur pour la surveillance des travaux et pour l'établissement des plans de synthèse. Cette intervention sera aux frais du Preneur. Cf notice de chantier du Bailleur annexée.

2 J - 2 *Bureau de contrôle et de sécurité*

Conformément aux règlements en vigueur concernant la sécurité des lieux ouverts au public, les installations doivent obligatoirement être contrôlées par un Bureau de Contrôle technique. Dans le cadre d'un contrat global préalablement négocié par le Bailleur, le Preneur sera obligé de souscrire à ses frais :

- un contrat concernant les dispositions constructives et moyens de secours contre l'incendie, installations électriques, chauffage, ventilation.

- un contrat de contrôle annuel des installations électriques qui sera établi avec le bureau de contrôle du Centre Commercial exclusivement.

- Toutes modifications en cours d'exploitation des locaux devront être soumises à l'accord du Bailleur et du Bureau de contrôle technique.

2 J - 3 *Coordonateur SPS*

Conformément aux règlements en vigueur tous les chantiers de bâtiment une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs doit être organisée. Dans le cadre d'un contrat global préalablement négocié par le Bailleur, le Preneur sera obligé de souscrire à ses frais :

- Un contrat concernant la coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs.

2 J - 4 *Coordonateur SSI*

Conformément aux règlements en vigueur concernant la Sécurité incendie des lieux ouverts au public, les installations de sécurité incendie obligatoires dans les commerces, dont la surface est supérieure ou égale à 300 m², doivent être reliées au SSI du Centre Commercial. Dans le cadre d'un contrat global préalablement négocié par le Bailleur, le Preneur sera obligé de souscrire à ses frais :

- Un contrat concernant la coordination en matière de sécurité incendie pour établissement du dossier d'identité du SSI.

Pour les boutiques de moins de 300m², il pourra être fait appel au coordinateur SSI selon spécificité de l'avis SDIS et des moyens mis en œuvre par le preneur (sonorisation d'ambiance…)

2 J - 5 *Entreprises imposées*

Afin d'assurer l'unité dans l'exécution des ouvrages, le Preneur s'engage pour :

- Tous travaux d'interventions sur la coque
- Les travaux de protection incendie
- Les travaux de conditionnement d'air complémentaires dans le cas de besoins spécifiques occasionnés par l'activité ou les installations du Preneur y compris les installations de CVC fonctionnant sur la boucle d'eau du centre commercial
- Les branchements des alarmes et antennes T.V., éventuellement
- Suivant la réglementation en vigueur, le raccordement au SSI du Centre Commercial
- La détection incendie

Le Preneur s'engage à utiliser à ses frais la ou les entreprises désignées par le Bailleur suivant des contrats particuliers, auxquels le Bailleur restera étranger (Cf entreprises imposées sur notice de chantier)

2 K - INTERVENANTS CHOISIS PAR LE PRENEUR

Les intervenants retenus pour l'exécution des travaux du Preneur seront agréés par écrit par le Pilote Bis avant le commencement des travaux.

3) - REGLEMENTATIONS APRES L'OUVERTURE DU CENTRE COMMERCIAL AU PUBLIC

3 A - DROIT D'ACCES AU BAILLEUR

Le Bailleur ainsi que ses agents et représentants auront droit d'accès aux locaux du Preneur, afin de procéder à l'inspection des installations du système de chauffage/ventilation, relever les compteurs de contrôle que le Preneur aura pu faire installer même provisoirement, et inspecter l'équipement du local et son fonctionnement.

3 B - CLAUSES DE SAUVEGARDE CONJONCTURELLE

Le Bailleur se réserve le droit de réduire les températures définies, et ceci en conformité avec les prescriptions spéciales ou conjoncturelles d'énergie qui peuvent être émises par les autorités administratives, ministérielles ou gouvernementales compétentes.

3 C - DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

En application de l'Article R 123-21 du Code de la Construction et de l'habitation, un Centre Commercial est considéré comme un groupement d'établissements. Ce groupement ne peut être autorisé, que s'il est placé sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisations et de l'observation des conditions de sécurité, tant pour l'ensemble des exploitations, que pour chacune d'entre elles.

Cette direction unique est assurée par le Directeur de la Grande Surface sauf dans le cas d'existence d'un Directeur de Centre Commercial.

A charge de chaque Preneur ou de son représentant de :

- Se conformer à tous les contrôles effectués par la direction unique ou son représentant

- Permettre l'accès des locaux aux entreprises spécialisées dans la vérification et, ou la maintenance des installations de sécurité à la charge du Centre commercial (détection, extinction automatique à eau, désenfumage, etc.).

- Maintenir les installations de sécurité en bon état de fonctionnement sans pouvoir les modifier ou faire obstacle même provisoirement à leur bon fonctionnement, sans accord préalable du Bailleur, du service de sécurité et des assureurs.

- Faire contrôler obligatoirement une fois par an, ses installations électriques et extincteurs par le bureau de Contrôle du Centre Commercial exclusivement. Ces contrats seront souscrits dés l'ouverture de la boutique. Un exemplaire du rapport de vérification des installations électriques sera remis au service de sécurité du Centre Commercial. Un exemplaire sera envoyé au Bailleur. Un exemplaire restera dans le local à la disposition de l'administration compétente, du Bailleur ou de son représentant.

- Tenir à jour, sur place, et à la disposition de l'administration compétente du Bailleur ou de son représentant, un registre de sécurité incendie et des vérifications réglementaires.

- Apposer dans les locaux les consignes de sécurité incendie générales et particulières adaptées au Centre Commercial, ainsi que les consignes de sécurité ''électricité" relatives aux :

  . *Personnel non-électricien*
  . *Personnel d'entretien*
  . *Soins aux électrisés*

- Se conformer d'une façon générale aux textes en vigueur ou à toute modification de ces textes qui pourrait en être faite.

SECTION II - TRAVAUX

4) - AUTORISATION DE CONSTRUIRE, DE CREER, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT

Toute construction, modification ou aménagement d'un local ne pourra être réalisé sans l'accord du Bailleur ou de représentant.

4A - NORMES ET REGLEMENTS

En application de la section III du Code de la construction et de l'Habitation, aucune construction, aménagement, création ou modification d'un établissement, ne peut être effectué sans autorisation préalable.

Les travaux nécessitant un permis de construire, ne peuvent être entrepris avant avis de la Mairie et de la commission de sécurité compétente.

Les travaux non soumis à permis de construire, ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du Maire, ce dernier justifiera sa décision selon l'avis de la commission de sécurité compétente.

Toute demande d'autorisation d'aménager ou de modifier un local sera accompagnée d'une notice de sécurité visée par le Bureau de Contrôle ou accompagnée du rapport préalable établi par le Bureau de Contrôle.

Ce dossier devra comporter notamment :

- L'objet social et l'activité exacte exercée.
- Les plans d'aménagement et les descriptifs.
- Le plan d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les schémas unifilaires, les plans électriques et le descriptif.
- Les procès-verbaux de moins de 5 ans des matériaux utilisés, ceux-ci émanant d'un laboratoire agrée.

Les travaux seront réalisés conformément aux textes visant la sécurité du personnel et des tiers, ainsi que les dispositions générales visant la sécurité des biens dans le contexte général du Centre Commercial.

Le Preneur s'engage à faire respecter par ses entreprises, les consignes de sécurité de l'établissement où est situé le chantier (consignes précisées par le Pilote Bis).

Tous les travaux "par point chaud" devront faire l'objet d'un accord préalable du service de sécurité du Centre Commercial qui délivrera un permis de feu.

4B - REGLEMENTATION DE LA SECURITE INCENDIE

Toutes les boutiques, du fait de leur situation dans l'enceinte du Centre Commercial sont classées dans la catégorie du Centre, soit : "TYPE M 1ère CATEGORIE" et sont assujetties à la même réglementation (voir texte détaillé en annexe).

4C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le Preneur installera tous les équipements en branchements qu'ils soient fixes ou non ainsi que tout appareil, agencement ou marchandises propres à sa profession, ou au genre de commerce qu'il exerce, y compris, sans toutefois être limitatifs, les éléments suivants :

- La fourniture et l'installation des tapis et moquettes, le mobilier, le rayonnage, la décoration intérieure, les présentations graphiques enseignes intérieures, miroirs, corniches, etc... ainsi que les appareils d'éclairage et de toutes autres installations.

- Les liaisons électriques et mécaniques de tout l'équipement pour la vente ainsi que leurs éléments accessoires y compris l'équipement des cuisines et des services alimentaires et autres équipements particuliers à l'occupation des lieux par le Preneur.

Tous les travaux seront exécutés selon les règles de l'art et conformément aux dessins et spécifications agréés par le Pilote Bis et par le Preneur.

Le Preneur prendra à sa charge le paiement de toutes les taxes ou redevances résultant des travaux et obtiendra une autorisation d'exploitation des autorités compétentes.

Les dépôts de matériels ou matériaux à l'extérieur des locaux loués sont rigoureusement interdits, sauf pendant les instants nécessaires à leur déchargement et leur reprise. Pour cette manutention, le Pilote Bis donnera aux responsables des travaux toutes les instructions utiles (horaires, emplacement, itinéraires des véhicules).

L'ensemble du chantier du Centre Commercial sera clos par les soins du service de Pilotage et l'accès interdit aux personnes et ouvriers non munis de laissez-passer.

L'implantation de toute installation indispensable aux entrepreneurs sera faite obligatoirement dans l'emprise des locaux loués.

Les mortiers et bétons seront gâchés dans l'emprise des locaux du Preneur. Les entrepreneurs et sous-traitants participant aux travaux du Preneur seront tenus de faire transporter tous les détritus et gravats résultant de leurs travaux aux bennes installées par le service de Pilotage qui en assure l'enlèvement.

Chaque entrepreneur ou sous-traitant du Preneur, sera tenu de protéger d'une façon constante et pendant l'exécution des travaux, les lieux adjacents au chantier. Le Preneur reste responsable à part entière des dégradations provoquées dans les propriétés contiguës ou environnantes.

Le Preneur s'engage à :

- Dégager et garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoqué directement ou indirectement par ses travaux ;

- Ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement de l'ouvrage du constructeur à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial ;

- Supporter en cas de dommage, tous frais de constats et de travaux de remise en état qui pourraient être prescrits par le bailleur.

5) - PARKINGS - VOIRIES - PARTIES COMMUNES

5A - AIRES DE STATIONNEMENT EXTERIEURES ET TROTTOIRS

Les aires carrossables destinées aux accès et parcs de stationnement des véhicules en rez-de-chaussée et à l'étage, les accès piétonniers en rez-de-chaussée et étage, allées et trottoirs, les panneaux de signalisation et indicateurs de direction, les espaces verts plantés, le mobilier urbain et décoratif du Centre Commercial, sont réalisés par le Bailleur.

Sont également inclus tous les travaux d'assainissement et d'éclairage.

5B - VOIRIES DE LIVRAISONS

Les aires carrossables destinées aux accès des véhicules lourds n'excédant pas un poids total en charge de 13 tonnes par essieu, ainsi que les panneaux de signalisation et indicateurs de direction affectés aux poids lourds, sont réalisés par le Bailleur.

Il est rappelé que :

- les camions de livraison ne devront pas excéder un poids total en charge de 13 tonnes par essieu, et devront emprunter les voies prévues à cet effet.

- il est strictement interdit à tous véhicules de circuler sur les voies de circulation piétonnes (trottoirs, allées, etc.) et les voies réservées au service de secours dénommées "VOIE POMPIER".
- L'accès au parc de stationnement situé à l'étage est interdit à tout véhicule dont le poids total en charge est supérieur à 2 tonnes.

5C - PARTIES COMMUNES

Les parties communes regroupent le mail commercial, les voies de dégagement, les cages d'escalier, les sorties de secours ...

La totalité des travaux affectés aux parties communes de la galerie marchande depuis le gros œuvre jusqu'aux finitions (peinture, faux plafond, etc.) y compris les lots techniques (électricité, fluides, etc) et les lots secondaires (sanitaires publics, revêtements de sol, etc.) est réalisée par le Bailleur.

6) - STRUCTURE - COUVERTURE

6A - STRUCTURE

6A - 1 *Définition* :

Il s'agit des éléments de structures horizontales et verticales inamovibles, constituant l'ossature brute du local du Preneur.

6A - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

La structure livrée par le Bailleur est composée de toutes les parties réalisées en structure métal et béton telles que planchers, poteaux, poutres et sol du rez-de-chaussée.

❖ **ATTENTION à la pérennité du Coupe Feu.**

6A - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Sol du rez de chaussée :

Toutes interventions sur le plancher RDC doivent recevoir l'accord du Bailleur.

Aucune intervention n'est autorisée sur les poteaux, poutres et pannes en béton armé ou métalliques présents dans le local à l'exception des finitions à la charge du Preneur et des fixations éventuelles nécessaires aux vitrines, faux-plafond et autres aménagements du Preneur.

Aucune charge ne pourra être appliquée au plafond en surface courante. Seules les pannes permettront les accrochages des canalisations, gaines, plafonds, appareils d'éclairage, etc. dans la limite de 20 kg/m2. en utilisant exclusivement des fixations agrées par le Bureau d'Etude du bailleur. En outre, en fonction de l'entraxe des pannes, une ossature complémentaire pourra être nécessaire pour les faux plafonds et autres aménagements.

6B - MODIFICATION DE COQUE

Sont considérés comme travaux modificatifs ou supplémentaires de coque, tous travaux modifiant ou complétant fondamentalement la structure, la couverture, ou les façades de l'enveloppe du bâtiment tel que prévu au descriptif et annexe du bail ou au permis de construire initial.

Dans le cas où les travaux réalisés par le Preneur nécessiteraient des modifications de structure de coque, les travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord du Bailleur, par les Bureaux d'étude et les entreprises mandatés par le Bailleur aux frais du Preneur.

6C - COUVERTURE ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

6C - 1 *Définition* :

Il s'agit de la toiture, composée d'un support bac acier, isolant ou de dalles en béton cellulaire, d'une étanchéité multicouche et d'un système d'évacuation des eaux pluviales.

6C - 2 Travaux livrés par le Bailleur :

L'ensemble des éléments de couverture qui est réalisé par le Bailleur comprend :

- le bac acier
- l'étanchéité à l'eau par un revêtement multicouche bitumeux.
- l'évacuation des eaux pluviales par les descentes d'eau adéquates traversant éventuellement les locaux loués.

Ou

- dalle en béton cellulaire
- l'étanchéité à l'eau par un revêtement multicouche bitumeux.
- l'évacuation des eaux pluviales par les descentes d'eau adéquates traversant éventuellement les locaux loués.

❖ **ATTENTION l'accrochage est strictement interdit sur bac acier ou sur béton cellulaire**

6C - 3 Travaux exclusifs du Preneur :

- Aucune intervention du Preneur n'est prévue.
- Accès sur la couverture nécessite l'accord du Bailleur ou du Pilote Bis. Les regards permettant l'accès aux réseaux sous dallage des EP doivent restées accessibles (tampon à carreler, trappe d'accès…) et visualisable sur plan. Il en est de même pour les réseaux EU.
- Les descentes d'eau pluviales passant dans le local ne doivent en aucun cas être modifiées ni servir de moyens de fixation.

❖ **ATTENTION les descentes d'eau pluviales doivent rester accessibles au Bailleur**

7) FACADES ET ENSEIGNES

7A - FACADE COMMERCIALE EXTERIEURE

7A - 1 *Définition* :

Façade donnant directement sur l'aire de stationnement.

7A - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

En fonction de l'implantation du local, le Bailleur a pu prévoir une façade vitrée donnant sur l'extérieur, comportant des vitrines fixes et la possibilité de portes vitrées ou pleines. La distribution de cette façade restant au choix exclusif du Bailleur. La protection de ces vitrines sera obligatoirement assurée par des rideaux métalliques micro perforés peints en usine.

7B - FACADE COMMERCIALE INTERIEURE

7B - 1 *Définition* :

Façade donnant sur le mail de la galerie marchande.

7B - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Aucune façade, opaque ou translucide, même partielle, ni grille de protection, n'est fournie par le Bailleur.

Cependant à partir d'un plan au 1/50 (2 cm/m) le Bailleur définira de façon précise la limite verticale maximale, côté mail, de la façade commerciale du Preneur.

❖ **ATTENTION voir coupe des boutiques (annexe page 111).**

7B - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Sur la base de la coupe type jointe au présent cahier des charges (p 111). Dans les mêmes délais que celui du dossier d'aménagement, le Preneur soumettra au Pilote bis un exemplaire de l'élévation de la façade en couleur avec enseigne à 2 cm par mètre (1/50), et échantillons de matériaux afin de pouvoir associer cette élévation dans son contexte d'ensemble et permettre aux techniciens du Bailleur d'assurer tant pour les matériaux que pour la conception de l'esthétique, l'harmonie générale du Centre Commercial. Les vitrines fixes seront constituées d'éléments de toute hauteur sans lisse horizontale intermédiaire.

Il permettra ainsi au Bailleur d'apprécier les formes, les couleurs, les matériaux, les volumes ainsi que tous les éléments de graphisme employés dans la décoration des locaux.

Le Bailleur exige l'installation d'une minuterie sur l'alimentation de l'éclairage de la vitrine. Cette minuterie devra permettre l'illumination de chaque vitrine donnant sur le mail en conformité avec les horaires d'ouverture du Centre Commercial prévus au bail ou au règlement intérieur, sans interruption sauf le dimanche. Cette minuterie sera raccordée en amont de l'interrupteur général de la boutique.

Un schéma de raccordement électrique sera fourni avec la notice de chantier pour raccorder à la fois l'éclairage de l'enseigne et de la vitrine sur l'horloge aux horaires de la galerie. Les enseignes et les vitrines seront obligatoirement raccorder à la GTC du Centre Commercial au frais du preneur par l'entreprise imposée par le Bailleur.

SI LE PRENEUR SOUHAITE FAIRE INSTALLER DES RIDEAUX DE FERMETURE SUR LE MAIL, CES RIDEAUX SERONT OBLIGATOIREMENT DE TYPE MAXIVISION DE CHEZ EUROLOOK OU SIMILAIRE. MODELE TRANSPARENT PRINCIPALEMENT, COULEUR DES COULISSES SOUMISENT A L'ACCEPTATION DU BAILLEUR.

❖ **ATTENTION à la « commande ouverture » du rideau transparent : elle doit être positionnée à 0,30m du sol et non saillante. Cette commande à clé ou à code se trouve obligatoirement encastrée et avec un niveau de finition irréprochable.**

Tout autre mode de protection des ouvertures devra être agréé par le Bailleur. Toutes ces fermetures seront en matériaux durables et appropriés et soumis à l'approbation du Bailleur et de son Pilote Bis et exécutées à la charge du Preneur.

Les vitrines seront obligatoirement toutes hauteurs pour tout type d'activité.

Les vitrines comporteront toutes en fond de vitrine d'exploitation, leurs installations d'éclairage.

Une vitrine installée en podium avec plafond nécessitera l'installation d'une protection sprinkler. Il en est de même de toute surface pouvant s'opposer à la bonne diffusion de l'eau.

Des dispositifs de protection devront être mis en place pour assurer la protection des vitrines contre :

. les caddies,
. les engins de nettoyage,
. les appareils de manutention.

Les vitrages devront répondre aux normes D.T.U. et règlements de sécurité des E.R.P. en vigueur et une signalétique ou sérigraphie permettant de répondre aux normes accessibilité.

Les portes accès des locaux devront être en verre sécurisé. Dans les sorties de secours, tout vitrage qui serait situé face à la circulation du public, devrait répondre aux mêmes critères que les portes d'accès des locaux.

7B - 4 *Réception de façade*

Dès la fin des travaux d'aménagement du Preneur et avant l'ouverture au public, il sera procédé à une réception de conformité et de qualité de l'ensemble des travaux réalisés, en particulier des travaux de façade.

Le Bailleur se réserve le droit de refuser, si la finition des travaux de façade n'est pas satisfaisante, la réception et de faire reprendre l'ensemble de ces travaux à la charge du preneur.

7C - ENSEIGNES COMMERCIALES EXTERIEURES

7C - 1 *Définition* :

Les enseignes lumineuses seront situées en façade ou en acrotère, visibles depuis le parc de stationnement, toute enseigne sera interdite en toiture.

7C - 2 Travaux livrés par les Bailleur :

Néant.

7C – 3 Travaux exclusifs du Preneur :

Les enseignes extérieures sont interdites, sauf autorisation du Bailleur et sous réserve du respect des normes imposées par l'Administration et le Bailleur lui-même, en fonction de l'architecture de l'immeuble, de la réglementation en vigueur (locale et nationale)

En cas d'accord et d'installation d'enseigne en façade ou en acrotère, les enseignes seront installées sur des supports préalablement réalisés par le Bailleur, sous contrôle du bureau d'études techniques mandaté par le Bailleur et aux frais du Preneur.

Le Bailleur fera déposer sans appel toute installation d'enseignes extérieures qui n'aura pas reçu son agrément préalable, et le Preneur souffrira tous les frais annexes liés à la dépose et remise en état des lieux.

7D - ENSEIGNES COMMERCIALES INTERIEURES

Elles sont :

- intégrées dans la hauteur de la façade est à définir suivant la position du commerce dans la Galerie Marchande.

En fonction du site, la hauteur sera précisée dans les stipulations particulières.

❖ **Voir ANNEXES pages 112-113-114-115**

7D - 1 *Travaux livrés par le Bailleur* :

La commande de l'alimentation électrique des enseignes se trouvant dans le mail sera exécutée par les entreprises Bailleur à la charge du preneur. Cette disposition est prise afin d'animer globalement la galerie marchande dès l'ouverture du Centre Commercial.

7D - 2 *Obligations du Preneur* :

Il devra présenter au Pilote Bis les plans et maquettes colorés de l'installation de l'enseigne, précisant les trois dimensions ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés.

Il devra présenter un dossier technique au Bailleur dans lequel sera précisé le type d'alimentation électrique et la puissance électrique de l'enseigne.

Avant toute installation, il est indispensable d'avoir recueilli l'accord du contrôle technique et l'accord du Bailleur. Toute enseigne installée sans l'agrément du Bailleur et sans l'accord de la Commission de Sécurité pourra être démontée par celui-ci, aux frais du Preneur.

La publicité sera limitée à l'exercice du commerce propre au local.

Les enseignes ne pourront saillir de la limite de la propriété d'un maximum de 10 cm, éclairage compris. En aucun cas le niveau bas de l'enseigne ne devra être inférieur à 2,25 mètres.

Elles seront obligatoirement lumineuses.

Les enseignes type caisson sont interdites et les enseignes diffusantes face avant également. Il sera préconisé des enseignes avec lettrages semi-encastré ou lettre découpées rétro éclairée.

Les tubes néons, fluorescents ou incandescents, les lampes, les boîtes à ballast, les transformateurs, les boîtes à jonction, les câbles ou tubes, les coffrets seront nécessairement protégés et dissimulés dans les limites des locaux loués, pour toutes les enseignes.

Toutes les enseignes seront fabriquées et installées en accord avec l'ensemble des règlements en vigueur.

7D - 3 *Restrictions sur les enseignes* :

Sont Interdites :

- LES ENSEIGNES DRAPEAU PERPENDICULAIRES A L'AXE DE LA GALERIE, sauf pour les activités de Pharmacie et de Presse.
- LES ENSEIGNES A ECLAIRAGE CLIGNOTANT, intermittent, vibrant, dansant, les animations, les lampes pivotantes et à effet stroboscopique.
- Les enseignes sur lesquelles figurent le nom et/ou la marque du fabricant ou de l'installateur.
- Les enseignes en papier ou en adhésif.
- Les enseignes placées à titre provisoire à l'exception des enseignes "à louer" qui seront placées et approuvées par le Bailleur. Toutefois, pourront être autorisées les enseignes destinées à la publicité provisoire des articles en solde, etc. à la condition d'une conception conforme au caractère et à la qualité du Centre et des autres enseignes déjà autorisées. Les lettres blanches sur fond vert sont interdites et réservées au balisage de sécurité.
- Les enseignes imprimées. Pourront être autorisés les panonceaux non illuminés et apposés sur la partie vitrée de la façade du Preneur ou attachés à cette même façade, à condition qu'une telle enseigne ne dépasse pas de plus de 5 cm de l'alignement de la vitrine.
- Les enseignes à lettres réfléchissantes ou phosphorescentes.

8) - RESEAUX

8A - RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

8A - 1 *Définition* :

Canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux usées et eaux vannes propres au local du Preneur.

8A - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

- Alimentation d'eau froide sanitaire à l'intérieur du local avec vanne d'arrêt placée à 1,80 m de hauteur du sol et pose d'un décompteur placé à hauteur d'homme (voir convention Lyonnaise en annexe page 93).
- Evacuation E.U/E.V unitaire en attente en fond de local de diamètre 100 bouchonné.
- Des regards de visite pourront se trouver dans la surface du Preneur. Toujours accessible quel que soit le type de revêtement (tampon à carreler, trappes d'accès…) et identifiable sur plan.

8A - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

- Réaliser l'ensemble des équipements sanitaires selon le plan d'aménagement fourni.
- Laisser libres en permanence les regards de visite existants dans le local.

8B - RESEAUX ET CANALISATION DIVERS DU BAILLEUR

8B - 1 *Définition* :

Il s'agit des réseaux communs à la galerie marchande empruntant nécessairement les volumes loués au Preneur (en règle générale ils occupent l'espace consacré au mail).

8B - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Le Bailleur se réservent le droit, pour les besoins du bâtiment, de traverser à leur convenance les volumes loués, principalement et sans limitation, par :

- Les canalisations de fluides chaud et froid,
- Les gaines de conditionnement d'air,
- Les descentes d'eaux pluviales,
- Les canalisations d'eaux vannes et eaux usées,
- Les canalisations pour la protection incendie,
- Les circuits nécessaires à la détection fumées ou au système anti-intrusion, etc,
- Les fourreaux pour l'alimentation électrique des loges,
- Les fourreaux pour le téléphone,
- De réaliser tous travaux nécessaires à la vie du Centre Commercial.

8B - 3 *Obligations du Preneur* :

- Aucun raccordement "pirate" n'est autorisé sur les réseaux de distribution communs à l'ensemble de la galerie marchande.
- Toute fixation est interdite sur ces différents réseaux.
- L'accès des réseaux concernés aux entreprises et organismes dûment mandatés par le Bailleur doit être permanent.

9) CORPS D'ETATS SECONDAIRES

9A - REVETEMENT DE SOL

9A - 1 *Définition* :

Il s'agit du revêtement du sol du local du Preneur.

9A - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

La dalle de béton brut est livrée à environ - 0.07 m, ± 2 cm du sol fini : La tolérance de planéité du niveau sera de plus ou moins 1 cm sous la règle de 2 m.

9A - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Ils comprendront tous les revêtements et finitions de sol nécessaires à la bonne exploitation, en harmonie avec le sol du mail.

Les sols des locaux ou parties des locaux qui doivent être équipés en eau (bassins, stands de démonstration, chambres froides, salles de lavage, locaux poubelles, etc...) devront avant pose du revêtement du sol définitif être revêtus d'un complexe d'étanchéité ayant pour objectif de combattre la migration d'humidité vers les adjacents.

Dans un souci d'esthétique et d'animation, dans le cas de locaux situés en angle, et plus particulièrement dans le cas d'aménagement de vitrines en retrait, le Bailleur exige du Preneur que le revêtement de sol soit identique à celui du mail, jusqu'à l'aplomb de la fermeture.

Attention interdiction d'utilisation barre de seuil ou différence de niveau brutale (Ressaut) :
Il ne devra pas exister de barre de seuil ou tout autre obstacle à la jonction entre le carrelage du mail et le revêtement de la cellule. **Pour éviter la barre de seuil et toute différence de niveau, le rattrapage de niveau devra être fait côté cellule sur une longueur permettant d'être conforme aux normes accessibilité (dans la limite d'une pente de 4% au plus)**

9B - REVETEMENTS MURAUX ET CLOISONS INTERIEURES

9B - 1 *Définition* :

Il s'agit du revêtement des murs du local du Preneur.

9B - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Les murs et cloisons indiqués aux plans et séparant les locaux loués des autres locaux, sont livrés en blocs agglomérés, béton "parpaings" incombustibles, ou bloc de béton cellulaire ou béton plein, compatibles avec les règlements de sécurité.

Aucune cloison de distribution intérieure n'est fournie.
Les murs mitoyens aux autres locataires sont livrés bruts, rejointoyés en montant.

9B - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

En aucun cas, le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support, sauf accord écrit du Bailleur.

Le Preneur à l'obligation d'effectuer les habillages des séparations édifiées par le Bailleur de manière à obtenir un affaiblissement acoustique au moins égal à 30 dBA.

AG

CV

Tous les murs intérieurs des lieux loués devront être du type "béton cellulaire" ou « plaques de plâtre » légers et incombustibles, compatibles avec les règlements en vigueur.

Le Preneur s'engage à mettre en œuvre un matériau de finition compatible avec les règlements de sécurité incendie en vigueur.

9C - PLAFONDS - FAUX PLAFONDS

9C - 1 *Définition* :

Il s'agit des matériaux constituant le plafond du local du Preneur. Sont interdits tous les faux plafonds de type dalles 600X600 en surface de vente (toléré uniquement dans les locaux non accessible au public), sont fortement préconisé les faux plafonds en plâtre ou placo suspendu à une hauteur minimum de 4 mètres.

9C - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Les plafonds hauts sont livrés à l'état brut, sans peinture.

9C - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Le Preneur s'oblige à équiper son local d'un faux plafond décoratif, soigné et fini en conformité avec les Art. CO11 et suivants du Règlement de Sécurité contre l'Incendie relatif aux E.R.P.

L'espace au-dessus du faux-plafond pourra être utilisé pour les installations du Bailleur. Dans le cas d'un plafond plein non démontable, des dispositions seront prises pour accéder dans le plénum (entretiens divers). Il pourra être exigé par les Services de Sécurité une détection de fumée dans ce plénum.

9D - PORTES EXTERIEURES OU DE DISTRIBUTION

9D - 1 *Définition* :

Il s'agit des portes communicantes directement avec le local du Preneur.

9D - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

- En fonction de l'emplacement du local, le Bailleur a pu prévoir l'implantation d'une baie de sortie donnant sur l'extérieur.
- Aucune porte de distribution intérieure n'est due par le Bailleur.

9D - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

- la position des portes extérieures est figée.

9E - PEINTURES INTERIEURES

9E - 1 *Définition* :

Il s'agit de la finition minimale exigée par le Bailleur.

9E - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

L'ensemble des supports livrés par le Bailleur est fourni brut.

9E - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Toutes les surfaces des murs et plafonds dans les locaux loués qui ne reçoivent pas de revêtement seront peintes.

CV

10) - COURANTS FAIBLES - COURANTS FORTS - FLUIDES

10A - ELECTRICITE GENERALE

10A - 1 *Définition* :

Il s'agit de l'alimentation et des réseaux électriques du local du Preneur, y compris l'éclairage de sécurité.

10A - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Il sera fourni un câble d'alimentation électrique généralement placé en fond de local, pour une puissance de 36 KVA en tarif bleu ou de 250 KVA en tarif jaune par surface louée, en 380 V + Terre + Neutre.

10A - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Il s'agit de l'ensemble de l'installation intérieure propre aux besoins spécifiques du local. Cette installation sera réalisée conformément aux règles en vigueur (voir annexe).

Le Preneur fera son affaire pour la souscription des abonnements auprès du fournisseur d'énergie et informera le Bailleur, ou le Pilote bis, en cas de besoin d'une puissance supérieure définie par son exploitation. Tous travaux complémentaires seront à la charge du Preneur.

Certificat CONSUEL :

Ce dernier est obligatoire pour les nouveaux abonnés. Il devra être obtenu et présenté au fournisseur d'énergie pour obtenir le branchement définitif.

10B - TELEPHONE

10B - 1 *Définition* :

Raccordement au réseau téléphonique public P.T.T. du local.

10B - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Mise en place d'un fourreau aiguillé, du câble 8 paires série 278 et de la réglette agréé TELECOM à l'intérieur du local.

10B - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

Le Preneur fera son affaire de sa demande d'installation auprès des de France Télécom.

10C - CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT

Apports :

Eclairage	" Zone de vente ":	100W/m^2 sur 90 % de la surface
	" Zone de réserves ":	10W/m^2 sur 10 % de la surface

Occupants : une personne pour 6 m^2 de vente.

Puissances mises à disposition :

Elles sont variables en fonction de la zone climatique. Il peut être retenu de grandeur générale (Cf entreprises imposées dans la notice de chantier) les puissances suivantes :

- Besoins de chaud du Preneur : de 90 W/h/m^2
- Besoins de froid du Preneur : de 130 W/h/m^2

Le Bailleur ne prend pas en compte les locaux ayant des besoins plus ou moins importants dus à leur activité.

Il existe plusieurs solutions de conception des installations de chauffage et rafraîchissement :

A - Traitement de l'air, (pour le mail),
B - Distribution par boucle d'eau à température constante (pour les loges).

En fonction de la solution retenue, le Preneur devra présenter son projet de chauffage et de rafraîchissement au bureau technique chargé des installations générales.

Le preneur devra créer des accès normés aux installations techniques fournies par le bailleur (trappes d'accès, réseaux, boucle d'eau) depuis le point le plus proche (exemple : trappe de visite sous panoplie boucle d'eau)

LE PRENEUR S'OBLIGE DE TOUTE MANIERE A REALISER UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET DE RAFRAICHISSEMENT POUR SON PROPRE LOCAL, EN TENANT COMPTE QUE LES APPORTS MOYENS CI-DESSUS ENONCES PEUVENT SE TROUVER MODIFIES DU FAIT DE LA SPECIFICITE DE SON AMENAGEMENT OU DE SON ACTIVITE. (Cf annexe7 jointe de l'annexe au cahier des charges techniques, tableau CVC)

10D - SONORISATION ET ANTENNES

10D - 1 *Définition* :

Il s'agit de l'ensemble des dispositions mises en œuvre pour l'animation sonore de la galerie marchande.

10D - 2 *Travaux livrés par le Bailleur* :

Mis à part le circuit d'alarme sonore obligatoire pour l'ensemble du Centre, il pourra y avoir une installation de sonorisation dissociée pour la Grande Surface et pour la galerie marchande. L'installation prévoit la possibilité de diffuser les programmes de radio dans l'enceinte de la galerie.

10D - 3 *Travaux exclusifs du Preneur* :

En cas d'installation par le Bailleur d'une antenne centrale de radio et télévision, aucune antenne individuelle ne sera admise à l'extérieur des locaux privatifs. Si le raccordement sur cette antenne centrale est impossible et si pour les besoins de son exploitation, le locataire se voit dans l'obligation d'installer ses propres antennes, il ne pourra le faire sans avoir l'autorisation expresse du Bailleur. En cas d'installation par le preneur d'une musique d'ambiance, il devra être mis en place un dispositif permettant la diffusion du message d'évacuation conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera obligatoirement réalisé par une entreprise du Bailleur à la charge du preneur (Cf entreprise imposées notice de chantier).

10E - VENTILATION DU LOCAL SANITAIRE

Dans l'hypothèse d'aménagement d'un local sanitaire, le Preneur sera tenu de se raccorder à ses frais sur les installations mises en place par le Bailleur.

11) - DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

11A - DEFINITION :

Détection incendie et alarme incendie :

Il s'agit du dispositif de détection des fumées nécessaire dans les établissements recevant du public selon les règlements en vigueur, et du dispositif d'alerte.

Systèmes de lutte contre l'incendie :

- Réseau dit "SPRINKLER" : Réseau fixe à déclenchement automatique par élévation de température.
- Réseau dit "R.I.A." : Réseau fixe alimentant un tuyau incendie de 30 m de longueur à partir du "Robinet d'Incendie Armé".
- Extincteurs mobiles : Aux endroits stratégiques sont placés sur des poteaux incendie des extincteurs répondant aux normes de sécurité en vigueur selon le type de foyer à combattre.
- Borne incendie : Sur les zones de circulation "voie Pompier" sont disposés des poteaux incendie permettant l'alimentation des véhicules de lutte contre l'incendie, équipement d'alarme : selon les recommandations du dossier d'aménagement et du Responsable Unique de Sécurité ou du Bailleur, il pourra être mise ne œuvre des diffuseurs sonores en fond de cellule, en réserve et en mezzanine pour toutes les cellules de moins de 300m².

11B - TRAVAUX LIVRES PAR LE BAILLEUR :

Le Bailleur fournira l'ensemble des réseaux de protections primaires indispensables dans les locaux loués : sprinklers, détection.

11C - TRAVAUX EXCLUSIFS DU PRENEUR :

En fonction de son aménagement, le Preneur devra présenter un plan de protection qui devra être agréé par le Bureau de Contrôle et la Commission de sécurité (voir annexe au Cahier des Charges Techniques).

Pour toutes les moyennes surfaces ou autre, le preneur devra obligatoirement recourir au coordonnateur SSI du centre commercial (et en informer le bailleur).

Toute intervention sur les moyens de secours reliés au SSI (alarme, détection incendie…) devra être porté à la connaissance du bailleur et validé par le Responsable Unique Sécurité, le Bailleur et/ou le coordinateur SSI.

Bouton d'appel d'urgence : attention chaque cellule dispose d'un bouton d'appel d'urgence relié au PC sécurité du centre Commercial. Ce bouton d'appel d'urgence permet d'alerter le PC sécurité pour tout évènement lié à l'incendie, un problème majeur ou un malaise … Chaque cellule doit prendre contact avec l'entreprise imposée du Bailleur à la charge du preneur. (Cf notice de chantier).

SECTION III - STIPULATIONS PARTICULIERES

Galerie commerciale de BORDEAUX LAC

12) - STRUCTURE : PLANCHERS - POTEAUX - POUTRES

- FONDATIONS : profondes sur pieux béton.

- OSSATURE METALLIQUE : Poteaux - Poutres et pannes métalliques, surcharges.
- OSSATURE BETON : Poteaux - Poutres et pannes béton, surcharges.
- COUVERTURE : Bacs acier, isolant, Etanchéité multicouches.
- SOL DU REZ-DE-CHAUSSEE : Plancher béton armé porté sur fondations, surcharge, *INTERDICTION* de trous, saignées etc...
- PAROIS EXTERIEURES : Panneau de bardage ou de béton cellulaire

- SEPARATION DES LOGES : Parpaings creux de 15 à 20 cm/ép., béton cellulaire.

12 Bis) TRAVAUX DU PRENEUR

- Aménagement de Mezzanine : surface limitée à 30% de la loge de base et positionné dans la trame AR, et ***non accessible au public***. Les mezzanines sont indépendantes des murs de séparation, leur installation est soumise à l'approbation d'un Bureau de Contrôle.

  - **Voir ANNEXE page 116**

- **Obligation de prévoir un coordinateur Santé Sécurité pour travaux dans loges conformément à la réglementation en vigueur.**

- Palissades de chantier : obligation d'une palissade sur Mail.

  Si travaux exécutés dans le délai du programme initial : Palissades effectuées par les soins et aux frais du Bailleur.

  Si travaux effectués hors délai : la Palissade sera validée par le Bailleur (sous couvert du pilote-bis) aux frais du Preneur selon cahier des charges (cf notice de chantier)
  Cette palissade sera déposée au frais du preneur, en fin de travaux selon l'accord du pilote-bis et lui seul au vu des rapports du Bureau Contrôle, vierge de toute observation.

13) - FACADES COMMERCIALES INTERIEURES, EXTERIEURES

DANS GALERIE

- Loges tramées de 3 à 20 M. env.
- Pas de Bandeau support d'enseignes prévu par Bailleur.
- Liberté de traitement de façade toute hauteur limitée à 3,50 mètres - ou 4,00 mètres - ou 7,90 mètres pour les moyennes surfaces (sous réserve acception de l'A.P.S. par Bailleur)
- Limites de sécurité :
  - Incendie - Utilisation de matériaux M1
  - Solidité des fixations
  - Dans le cas d'un équipement électrique en enseigne, seul le polycarbonate est autorisé.

  NB : Les coupures pompiers des enseignes seront toujours situées dans la partie supérieure droite ou gauche de sa façade.
- Dans le cas ou l'entrée de la boutique serait en retrait par rapport à la limite de propriété : le sol sera obligatoirement de la même nature que celui de la galerie commerciale.

14) - ENSEIGNES COMMERCIALES INTERIEURES, EXTERIEURES

INTERIEURES

- A prévoir dans l'espace vitrine attribué à chaque loge.
- Pas d'enseigne drapeau en dehors des services autorisés.

EXTERIEURES

- Les enseignes extérieures sont interdites.

15) - ELECTRICITE GENERALE

- Les compteurs sont dans un local comptage, situé dans les locaux techniques.
- Lignes d'alimentation électrique telles que repérées sur les plans coques de chaque boutique.
- Puissance prévue des loges 36 Kva. (sauf commerces spécialisés avec branchements particuliers type tarif jaune limité à 250 Kva).
- Les Contrôles Annuels obligatoires seront effectués par le Bureau choisi par le Bailleur, aux frais du preneur.

16) - TELEPHONE

- Têtes de lignes dans local spécial en galerie.
- Lignes générales France Télécom dans plafond de la galerie.
- Distribution vers les loges sous fourreaux individuels, du câble et mise en œuvre de la réglette.

17) - CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT :

MAIL

Pompe à chaleur AIR/AIR en toiture, diffusion par gaines métalliques en bandeau supérieur (voir détails dans annexes) et passage en plafond des loges pour les alimentations générales.

LOGES

Mise en place par le Bailleur d'une boucle d'eau à température constante, sur laquelle les preneurs ont la possibilité de se raccorder avec des pompes à chaleur individuelles et répartition de l'air traité par des gaines, l'ensemble à la charge du preneur.

Lors de toute installation sur la boucle d'eau, le projet de climatisation sera soumis à l'accord de l'ingénieur du centre commercial (MAP CLIM, M. Fabrice GRAVEJAT, 06.22.60.44.68, fgravejat@mapclim.fr). Voir entreprises et organismes imposés par le Bailleur (cf notice de chantier), aux frais du preneur pour vérification que les installations du preneur n'ont pas d'incidences sur les installations générales du centre.

Contrat d'entretien obligatoirement fait par entreprise choisie par le Bailleur, aux frais du Preneur et à fournir avant l'ouverture au public.

Le désenfumage des loges est prévu sur la GALERIE au-dessus des bandeaux d'enseignes sur MAIL.

17 Bis) - EAUX VANNES - EAUX PLUVIALES - EAUX USEES

EAUX VANNES :

Par W-C broyeurs obligatoirement sur réseau unitaire.

EAUX PLUVIALES :

Sur réseau spécifique

EAUX USEES :

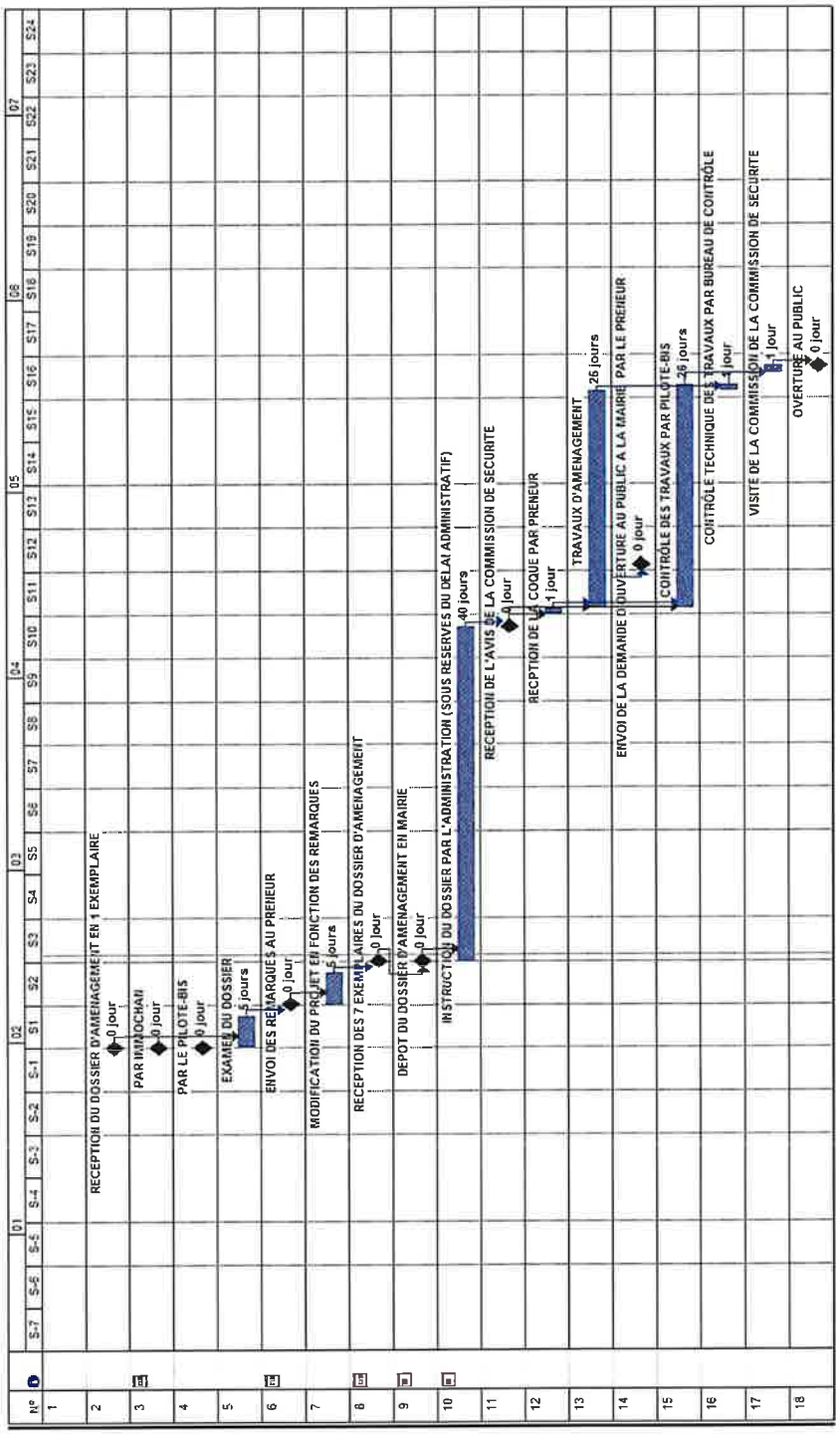
Sur réseau unitaire.

- **ATTENTION pour les locaux restauration : obligation de se raccorder sur les réseaux bac à graisse.**

17 Ter) - VENTILATION SANITAIRE

Le Bailleur met en place une sortie VMC avec une prise de diamètre 200 mm pour chaque commerce située en général en fond de loge.

18) - PLANNING TYPE



ANNEXES
AU CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES
BORDEAUX LAC

SOMMAIRE

ANNEXE 1 :	Energie électrique
ANNEXE 2 :	Electricité générale
ANNEXE 3 :	Raccordement opérateur téléphonique
ANNEXE 4 :	Réglementation de la sécurité incendie
ANNEXE 5 :	Dispositif de lutte incendie
ANNEXE 6 :	Chauffage et rafraîchissement
ANNEXE 7 :	Vérifications Réglementaires
ANNEXE 8 :	Interlocuteurs et entreprises imposées
ANNEXE 9 :	Schéma de principe comptage électrique de 36 KVA
ANNEXE 10 :	Procédés de raccordement enseignes et vitrines

N.B. : Le présent document ne constitue pas une pièce contractuelle. Il a été établi de manière à informer le Preneur des différentes démarches à effectuer et des personnes à contacter. Il est le reflet d'une partie des réglementations en vigueur lors de l'édition de celui-ci. Le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu responsable d'une modification de la réglementation ou des variations des délais des Services concessionnaires telles que la Distribution d'énergie électrique., France Télécom., ou autres. Les présentes n'entraîneront pas novation au Bail ou à ces Annexes.

ANNEXE I - FOURNITURE ENERGIE ELECTRIQUE

NOTE SUR LES RACCORDEMENTS ELECTRIQUES SELON METHODOLOGIE DIRECTIVE EUROPEENE DU 19 DECEMBRE 1996 ET 22 JUIN 1998.

Pour obtenir le courant définitif :

A - Pour tous les clients demandant un abonnement Basse Tension de 3 KVA jusqu'à 36 KVA inclus TARIF BLEU, il faut que :

- Choisir un fournisseur d'électricité en consultant la liste proposée par la CRE à l'adresse émail : http://www.cre.fr.
- les installations électriques soient terminées.
- le Bureau de Contrôle ait vérifié celles-ci et qu'il ait fourni à l'installateur du client une attestation de conformité des ouvrages.
- nanti de cette attestation, l'installateur du client obtienne du CONSUEL le CERTIFICAT DE CONFORMITE.
- avec le Certificat du CONSUEL, dont le client gardera une photocopie, il s'adresse au fournisseur d'électricité choisi, au minimum 15 jours à l'avance, et entreprendre ainsi les formalités de son abonnement définitif.
- à défaut d'avoir le CONSUEL, le client peut entreprendre les formalités d'abonnement auprès du fournisseur qu'il a choisi en signant un ENGAGEMENT POUR MISE SOUS TENSION PROVISOIRE (valable deux mois).

Service à contacter :

SERVICES TARIF BLEU

Commission de Régulation de l'Energie
15 rue Pasquier
75008 PARIS
Tél : 01 44 50 41 00
www.cre.fr

B - Pour tous les clients demandant un abonnement de 37 à 250 KVA TARIF JAUNE, il faut que :

- les installations électriques soient terminées.

- une demande soit faite auprès du fournisseur d'énergie électrique choisi le plus rapidement possible au minimum un mois avant la date souhaitée de mise en service, par écrit, faisant mention des noms et de la raison sociale du client et de la puissance qui lui est nécessaire.

Service à contacter :

SERVICES TARIF JAUNE

Commission de Régulation de l'Energie 15 rue Pasquier 75008 PARIS Tél : 01 44 50 41 00 www.cre.fr

- à réception de cette demande, le fournisseur d'énergie électrique adresse au client une proposition commerciale relative à la contribution d'établissement du TARIF JAUNE (Prix HT à déterminer suivant proposition du fournisseur en énergie), qui devra être retournée acceptée et accompagnée d'un acompte, dans les plus brefs délais, afin de permettre au fournisseur. d'effectuer la fourniture et la pose d'un tableau de comptage.
- le Certificat de conformité CONSUEL, ou à défaut un ENGAGEMENT POUR MISE SOUS TENSION PROVISOIRE, soit transmis au fournisseur d'énergie en même temps que l'accord sur la proposition commerciale.

C - Pour tous les clients demandant un abonnement de plus de 250 KVA, il faut :

- Choisir un fournisseur d'électricité en consultant la liste proposée par la CRE au n° émail : http://www.cre.fr.
- prévoir une démarche particulière.
- prévoir de créer un poste abonné.

D - CONSUEL :

CONSUEL

DIRECTION REGIONALE SUD OUEST 20 Avenue Escadrille Normand Niemen 31700 BLAGNAC Tél : 08 21 20 32 02

ANNEXE II - ELECTRICITE GENERALE

A - DEFINITION :

Alimentation et réseaux électriques de la cellule du Preneur, compris éclairage de sécurité.

B - TRAVAUX LIVRES PAR LE BAILLEUR :

Le compteur de chaque occupant se situe dans des locaux techniques dédiés.

Dans ce cas, le Bailleur réalise toutes les prestations et tous les aménagements nécessaires à la mise à disposition du Preneur d'une puissance électrique calculée sur un maximum de 36 KVA par surface louée en 220/380 +T + Neutre.

Cette puissance représente la souscription maximale possible sans frais supplémentaire du Preneur ; si celui-ci désire une souscription plus importante, il en supportera les charges directes et indirectes dans leur totalité.

Dans le cas d'un local comptage, le Bailleur assure la livraison du câble de 36 KVA dans la cellule du Preneur en fonction de l'emplacement du tableau de ce dernier si cet emplacement est précisé en temps voulu, sinon ce câble arrivera en fond de cellule sur l'un des murs mitoyens.

Dans le cas d'un compteur dans la cellule, il est procédé comme ci-dessus, sauf si E.D.F. assure une démarche différente qui ne peut être présentement définie (voir chapitre travaux à la charge du Preneur ci-après). Le Bailleur amènera à l'aplomb de chaque magasin le circuit de terre général.

Pour certains cas particuliers, puissance prévue de 250 KVA avec câble en fond de boutique.

C - TRAVAUX EXCLUSIFS DU PRENEUR :

En aval du câble d'alimentation, l'installation du Preneur comprendra :

1. Une installation électrique complète, avec distribution de force et de lumière, y compris les travaux de dérivation de commande et de protection.

2. Les conduits et les canalisations, les boîtes et les interrupteurs, les prises et les appareils d'éclairage avec lampes.

3. Un éclairage de sécurité conforme à la législation en vigueur, compris les sources, batteries et points lumineux.

4. Les branchements des éclairages vitrines sur minuterie et des prises informatiques devront être effectués en amont de l'interrupteur général, destiné à effectuer les coupures nécessaires de nuit et de dimanche, ainsi que les essais de sécurité.

Tableaux de puissance comprise entre 40 et 100 KVA :

Ils pourront être placés dans les locaux recevant du public à condition d'être dans une armoire métallique.

Les armoires plastiques ne seront autorisées que si elles sont conformes à l'essai du fil incandescent et que tous les appareillages et borniers sont eux-mêmes individuellement en enveloppe conforme à cette même exigence.

Tableaux de puissance supérieure à 100 KVA :

Ils devront être implantés dans une armoire métallique placée dans un placard COUPE-FEU 1/2 HEURE. Ce placard devra être ventilé sur l'air libre extérieur.

RAPPELS DE LA REGLEMENTATION :

- Protection des circuits d'éclairage et P.C. :

Locaux inférieurs à 300 m² ou recevant moins de cinquante personnes :

- Un seul différentiel sera exigé, éclairage et P.C.
- Protection force séparée.

Locaux supérieurs à 300 m² ou recevant plus de cinquante personnes :

- Deux circuits d'éclairage et P.C. avec deux différentiels seront exigés pour la surface de vente et locaux assimilés
- Un circuit d'éclairage et P.C. avec un différentiel sera exigé pour les locaux sans public et pour les autres alimentations.
- Protection force séparée.

Eclairage de sécurité :

Un calcul de densité du public est nécessaire en justification du type d'éclairage utilisé.

Les exploitations recevant entre 101 et 700 personnes doivent être équipées d'un éclairage de sécurité de type B par source centrale ou blocs autonomes réalisant l'éclairage d'ambiance et d'évacuation.

Les exploitations recevant moins de 100 personnes doivent être dotées d'un éclairage de sécurité réalisé par blocs autonomes ou source centrale qui peut être limitée à l'éclairage d'évacuation.

En cas d'utilisation de blocs autonomes, ils seront de type NF.

Toutes les installations doivent être télécommandables d'un point unique (mise au repos).

Batterie d'accumulateurs :

Elles sont interdites dans les locaux recevant du public. Dans les autres locaux, elles devront être placées dans un local ou placard ventilé et COUPE-FEU dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.

ANNEXE III - Raccordement téléphonique

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE TELEPHONE A L'USAGE DES PRENEURS DE BOUTIQUE

1) - Le Preneur est une Société :

La Société fera une demande auprès de l'opérateur de son choix.

2) - L'installation intérieure nécessite l'intervention d'un installateur et/ou opérateur :

Celui-ci fera la demande à l'opérateur choisi.

PRESTATION FOURNIE PAR LE BAILLEUR :

Câble 8 paires sur réglette en fond de boutique.

PRESTATION A PREVOIR PAR LE PRENEUR :

Fourniture et pose d'un fourreau depuis le chemin de câble situé dans le Mail jusqu'à la position souhaitée du poste.

ANNEXE IV - REGLEMENTATION DE LA SECURITE INCENDIE

Les travaux seront exécutés conformément au règlement de sécurité des établissements recevant du public "arrêté du 25 Juin 1980" et aux dispositions particulières au type d'établissement :

- Magasins : Arrêté du 22/12/81
- Restaurants, débit de boissons : Arrêté du 21/06/82
- Banques, Administrations : Arrêté du 21/04/83
- Etc...

ainsi qu'aux règles de l'art, lois, décrets, arrêtés, normes et textes divers rendus obligatoires par ceux-ci.

En particulier et plus précisément sont décrits ci-dessous les principes fondamentaux de la réglementation incendie applicables aux boutiques.

CLASSEMENT DES BOUTIQUES

Toutes les boutiques, du fait de leur situation dans l'enceinte du Centre Commercial, sont classées dans la catégorie du Centre, soit : "TYPE M 1ère CATEGORIE" et sont assujetties à la même réglementation.

NOTIONS SUR LES MATERIAUX UTILISES

En terminologie sécurité, les matériaux sont classés :

M 0 : Incombustibles,
M 1 : Combustibles ininflammables,
M 2 : Combustibles difficilement inflammables,
M 3 : Combustibles moyennement inflammables,
M 4 : Combustibles facilement inflammables.

} Classement selon EUROCLASSE de feu

Tous les matériaux utilisés dans les aménagements doivent OBLIGATOIREMENT être accompagnés d'un procès-verbal d'un laboratoire agréé (et non pas d'une fiche publicitaire) attestant du classement de réaction au feu, à réclamer au vendeur ou au fabricant. Ces procès-verbaux seront délivrés depuis moins de cinq ans.

Réaction au feu obligatoire des matériaux employés dans les aménagements :

Revêtements de sols (sauf carrelage)	: classés de M1 à M 4
Revêtements muraux collés	: classés de M0 à M 2
Revêtements muraux tendus	: classés M 0 à M 1
Faux-plafond	: classés M 0 à M 1
Mobiliers	: classés de M 1 à M 3
Enseignes	: classés de M 0 à M 1
Cloisonnements intérieurs	: classés de M 0 à M 2
Gaines de chauffage ou ventilation	: classés M 0
Motifs de décoration en relief	: classés M 0 ou M 1
Tentures, rideaux ou habillages flottants	: classés M 0 ou M 1

TEXTES DE REFERENCE CONCERNANT LA SECURITE

Arrêté du 25 Juin 1980 : Dispositions générales
Arrêté du 25 Décembre 1981 : Magasins de ventes en Centre Commerciaux

Intitulés :

Brochures n° 1477 et 1477-2 Sécurité contre l'incendie des établissements recevant du public.

Adresse :

Journal Officiel de la République Française
26, rue Desaix
75732 PARIS CEDEX 15

DISPOSITIONS DIVERSES : INSTALLATIONS CLASSEES

Certaines activités commerciales, comme le Pressing, utilisant des produits dangereux, devront faire une déclaration à la Direction de la Réglementation 5ème Bureau, à la Préfecture du lieu d'implantation du Centre Commercial.
Installation classées pour la protection de l'environnement Brochures n° 1001-1 et 1001-3

LOCAUX DONT LA SUPERFICIE EST EGALE OU INFERIEURE à 300 m² (réserve comprise)

Ces locaux ne sont soumis qu'aux prescriptions générales décrites ci-dessus.

Aucun isolement n'est en outre obligatoire pour leurs réserves ou réserves d'approches. Un panneau "interdit au public" interdira simplement l'accès à ces réserves.

Le nombre de sorties et l'éclairage de secours sont fonction du calcul du nombre de personnes pris en compte dans le local.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LOCAUX SUPERIEURS A 300 m²

Ces locaux seront isolés des locaux voisins par des murs coupe-feu 1 heures.

Ils comporteront un écran de cantonnement et un dispositif de désenfumage conforme à l'instruction technique IT 246, ou seront totalement fermés en partie haute. Ce canton ou cette fermeture seront en matériaux M0.

Le nombre de sorties et l'éclairage de secours sont fonction du calcul du nombre de personnes pris en compte dans le local.

Les liaisons sécuritaires avec le SSI du centre Commercial sont à la charge du Preneur. Et effectuées par l'Entreprise imposée par le Bailleur.

. Réserves d'approche (correspondant aux besoins journaliers)

Elles sont strictement interdites au public. Leur surface maximale doit être inférieure à 1/10ème de la surface du local, une des dimensions horizontales n'excédant pas 6 mètres
Volume maximal : 500 m3

. Locaux de réserves et services

Ces locaux sont à risques particuliers d'incendie :

Ils doivent être totalement isolés des locaux accessibles au public et des locaux annexes de vente par des parois coupe-feu DEUX HEURES avec blocs porte coupe-feu UNE HEURE à fermeture automatique par système de détection des fumées conforme à la réglementation en vigueur.

Le désenfumage n'est pas obligatoire pour les surfaces inférieures à 300 m² ou 100 m² si aveugles. Le caractère coupe-feu ou de stabilité au feu des éléments doit faire l'objet d'un procès-verbal d'essai émanant soit d'un laboratoire agréé, soit d'une justification, par le calcul, acceptée par l'organisme de contrôle.

ANNEXE V - DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Il est composé de :

- un réseau primaire de protection incendie conforme aux normes et à la règle 1 de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurance : ce réseau dessert des têtes de déclenchement automatique par élévation de température.

- Un réseau de distribution d'eau incendie de type robinet d'incendie armé (R.I.A.) est obligatoire dans les Centres Commerciaux mail et boutiques de plus de 300 m².

- Des extincteurs à eau pulvérisée dans les mails, aux abords des entrées, dans les accès de service, ainsi que des extincteurs appropriés dans les locaux techniques.

L'extérieur du Centre Commercial sera pourvu de poteaux incendie réglementaires.

Les entreprises du Preneur doivent s'équiper obligatoirement d'extincteurs portatifs adaptés aux risques de leurs travaux.

TRAVAUX EXCLUSIFS DU PRENEUR :

1) - *Détection incendie* :

Si le Centre Commercial possède une détection générale incendie, une première protection est livrée avec la cellule commerciale.

En cas d'installation de faux-plafond pleins ou insuffisamment ajourés, il y a OBLIGATION d'installer une deuxième protection par l'entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur.

2) - *Alarmes incendie* :

Le Centre Commercial possède une alarme générale en mail, voir avec le Responsable de Sécurité de l'hypermarché et l'Organisme de Contrôle ce qu'il y a lieu de réaliser ou non par rapport à cette alarme. Les travaux sont livrés par le bailleur : les câblages concernant le SSI seront laissés en attente en limite de loge, loges dont les surfaces accessibles au public sont supérieures à 300 m².

Les installations de SSI nécessaires à certains Preneurs (sono, PCF, désenfumage, etc...) seront réalisées par le Bailleur à la charge du Preneur.

3) - *Extincteurs automatiques à eau (dits "SPRINKLERS")*

Une première nappe haute sera livrée avec le local.

En cas d'installation de faux-plafond pleins ou insuffisamment ajourés, de vitrines fermées, de chambre froide, il y a OBLIGATION d'installer une deuxième nappe par l'entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur.

Dans le cas d'un faux-plafond ajouré, les caractéristiques de ce dernier (maille, hauteur du sol, épaisseur du plafond, hauteur des têtes de sprinkler, etc...) devront être IMPERATIVEMENT fournies à l'organisme de Contrôle pour accord.

Pour des raisons de garantie sur l'ouvrage, ces travaux devront impérativement être exécutés par l'entreprise agréée par le bailleur (voir liste annexée).

Le devis des travaux sera soumis, pour signature, au Preneur qui sera tenu de régler 50 % par chèque à cette signature, le solde sera réglé à réception des travaux.

A cette réception assisteront l'entreprise, le Pilote et le Bailleur.

Au cas où des installations particulières seraient nécessaires telles que rideau d'eau, R.I.A., le Preneur pourra raccorder ses installations sur le réseau spécial commun à l'ensemble du Centre et réalisé par le Bailleur.

Le Preneur participera aux frais du réseau d'alimentation spécial au prorata du linéaire nécessaire.

Le Preneur ne pourra pas modifier ou faire obstacle, même provisoirement, au fonctionnement de ces réseaux sans l'accord du Bailleur et des Assureurs.

4) - Extincteurs mobiles :

Le Preneur devra OBLIGATOIREMENT équiper sa boutique d'extincteurs appropriés aux risques.

Afin de faciliter la participation de chacun aux exercices incendie, il sera préférable de se rapprocher du fournisseur du Centre Commercial.

L'équipement minimum se compose de :

- 1 extincteur type CO2 de 2 Kg contre les risques électriques prés du tableau,
- 1 extincteur type eau pulvérisée de 6 litres prés de la caisse.

NOTA :

L'emplacement de ces appareils devra IMPERATIVEMENT figurer sur les plans d'aménagement. Ces extincteurs doivent être facilement accessibles, visibles ou leur emplacement doit être signalé par une étiquette apparente (lettres blanches sur fond rouge) comportant la mention "extincteur".

Le contrat d'entretien sera assuré par l'entreprise choisie par le Bailleur à charge du Preneur.

ANNEXE VI - CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT

BASE DE CALCUL

Déperditions :

DESIGNATION		GALERIE EXISTANTE (N° boutiques ≤ 100)	GALERIE EXTENSION 2005 (N° boutiques > 100)
Toiture	K =	1,2 W/m°C	0,84 W/m°C
Façade extérieur	K =	1,1 W/m°C	0,86 W/m°C
Sol	K =	1,75 W/m°C	1,05 W/m°C

Apports :

Eclairage : Zone vente : 100 W/m² sur 90 % de la surface
Zone réserve : 10 W/m² sur 10 % de la surface

Occupants : une personne pour 6 m² de vente

Limites de température à maintenir dans les boutiques :

	Conditions extérieures	Conditions intérieures	
		Mail	Commerces
Hiver	- 4°C	18°C ± 2°C	19°C ± 1°C
Eté	+ 32°C 21'C BH	26°C ± 2°C HR non contrôlée	26°C ± 2°C HR non contrôlée

Puissances disponibles :

Les puissances disponibles prévues par le Bailleur en attente pour chaque boutique peuvent varier suivant la région où se réalise le projet. Néanmoins, il peut être retenu en ordre de grandeur générale les puissances suivantes.

- Besoins de chaud du Preneur : de 90 W/h/m2
- Besoins de froid du Preneur : de 130 W/ h/m2

Le Bailleur ne prend pas en compte les commerces nécessitant des besoins plus importants de par leurs activités.

Types de chauffage :

Par boucle d'eau dans les loges, à compléter par des P.A.C. eau - air, à charge des preneurs.

GENERALITES :

Le choix du système de chauffage est fait par le Bailleur pour assurer l'homogénéité des installations propres aux Preneurs avec celles du Bailleur.

SOLUTION DISTRIBUTION BOUCLE D'EAU A TEMPERATURE « CONSTANTE »

BASES DE CALCUL

Les aménagements du Preneur doivent respecter un certain nombre de critères en tant que valeurs maximales. Ces valeurs sont données ci-après. *Elles doivent être considérées comme des maximas pour les calculs de dimensionnement des installations privatives.*

	Boutiques	**Moyennes Unités**		**Observations**
		Moyennes Surfaces	**Restaurants**	
	Ratio généraux			
Occupation	1 pers/6 m² de surface de vente + 10 % personnel	1 pers/6 m² de surface de vente + 10 % personnel	1 pers/3 m² de surface de vente + 10 personnel	-
Air neuf	22 m³/h.pers	22 m³/h.pers	22m³/h .pers	-
Désenfumage	/	12 volumes/h de surface de vente ou naturel	12 volumes/h de surface de vente ou naturel	En deçà de 300 m² accessibles au public, il n'y a pas de désen fumage
Extraction cuisine	/	/	Selon besoins cuisinistes Induction AN de Compensation obligatoire	-
	Rafraîchissement			
Puissance frigorifique	130 W/m²	120 W/m²	220 W/m²	La surface prise en compte pour le calcul des puissances et débits d'eau de boucle <u>est la surface totale du commerce considéré</u>
Puissance de réjection Correspondante	200 W/m²	160 W/m²	293 W/m²	
Régime d'eau de Boucle	36/43°C	36/43°C	36/43°C	
Débit d'eau de boucle	25 l/h.m²	20 l/h.m²	36 l/h.m²	
Pression *différentielle* disponible sur les attentes boucle	7 mCE	7 mCE	7 mCE	
Pression de service	*4 bars*	*4 bars*	*4 bars*	
	Chauffage			

Puissance calorifique	40 Wlm²	70 Wlm²	250 W/m²	La surface prise en compte pour le calcul des puissances et débits d'eau de boucle est la surface totale *du commerce considéré* Régime donné à titre indicatif
Puissance absorbée Déduite	30 Wlm²	52,5 Wlm²	192 Wlm²	
Débit d'eau de boucle	25 llh.m²	20 l/h.m²	36 llh.m²	
Régime d'eau de Boucle	24/19°C	24/19°C	24/19°C	
Pression *différentielle* disponible minimum sur les attentes boucle	7 mCE	7 mCE	7 mCE	
Pression de service	*4 bars*	*4 bars*	4 bars	

TRAVAUX DU BAILLEUR :

Le Bailleur assure la production centralisée d'une boucle à température constante 36° - 43° en été et 24° - 19° en hiver en attente sur deux vannes en limite de chaque local.

Cette boucle d'eau sera réchauffée si nécessaire à partir de la chaufferie de la galerie marchande ou refroidie si nécessaire à partir des aérocondenseurs adiabatiques installés par le Bailleur.

La régulation de la température de cette boucle d'eau est entièrement automatique. Cette boucle d'eau ne sera pas calorifugée.

TRAVAUX DU PRENEUR :

A partir de la boucle d'eau à température constante (36° - 43° en été et 24° - 19° en hiver) laissée en limite de boutiques par le Bailleur, le Preneur aura à sa charge la climatisation de sa surface par un système dit "tout air".

Pour réaliser son installation, l'entreprise du Preneur doit prévoir les éléments définis ci-dessous :

- Rédiger un descriptif quantitatif des travaux envisagés dans lequel devront apparaître les bases de calcul de son installation (calcul de déperditions, des apports, du débit d'air, des puissances chaudes et froides à prévoir en batterie).
- Réaliser les plans de son installation (vue en plan et coupes).
- Faire un schéma de principe de la régulation adoptée.

Dans son installation de climatisation, l'entrepreneur choisi devra prévoir suivant la surface et débit d'air nécessaire :

- Des unités de traitement d'air type climatiseurs en console ou plafonniers à condensation par eau, de marque CARRIER ou WESPER ou similaire.

Chaque unité sera équipée de :

- Un caisson de reprise avec filtre à air facilement démontable 85 % gravimétrique.
- Un compresseur rotatif hermétique avec absorbeur de vibrations.
- Une batterie évaporateur - condenseur en tiroir, avec bac à condensats blaxonné et évacuations des condensats par tube PVC minimum de 30/32 avec pente d'évacuation minimum de 1,5 cm/m.
- Un échangeur à eau servant de condenseur en cycle de froid ou d'évaporateur en cycle de chaud.
- Un caisson de soufflage équipé de turbines centrifuges avec pression disponible suffisante pour assurer la distribution d'air par le réseau de gaines envisagé.
- Un contrôleur de circulation d'eau situé avant branchement sur la boucle d'eau avec coupure de la pompe à chaleur en cas de manque d'eau.
- Un réseau de gaines en tôle galvanisée, équipée de diffuseurs d'air à définir en fonction de l'aménagement du local.

- Un raccordement des tuyauteries en fer noir depuis les vannes en attente situées sur la boucle d'eau à température constante avec pose d'un filtre à eau accessible.

Le dossier d'installation sera soumis au contrôle du Bureau d'Etude SERTED du Centre Commercial, et ce aux frais du locataire preneur.

La vérification du bureau d'études portera sur les incidences éventuelles des travaux de climatisation des preneurs vis-à-vis des installations communes du centre.

ANNEXE VII - VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES CELLULES DE GALERIES MARCHANDES

INSTALLATIONS	*PERIODICITE*	*VERIFICATIONS*	*TEXTES REGLEMENTAIRES*
Electricité catégorie 1 et 2	Annuelle	Organisme agréé	Décret du 14/11/88 (CDT) art. GE 7-8-9 El 14 (RS)
Eclairage de sécurité	Journalière Annuelle	Exploitant Organisme agréé	Art. EC 20 (RS) Art. EC 20 - EL 14 (RS) Décret du 10/11/76 (CDT)
Chauffage - électrique - fuel - gaz	 Annuelle Annuelle Annuelle	 Organisme agréé Organisme agréé Organisme agréé	 Art. CH 58 - EL 14 (RS) art. CH 58 Art. CH 58 - GZ 30 (RS)
Chaudière vapeur	Annuelle intérieur et extérieur décennale (épreuve)	Organisme agréé Organisme agréé	Décret du 02/04/26 Décret du 02/04/26
Cheminée	Semestrielle ramonage	Entreprise spécialisée	Arrêté Préf. CH 58 (RS)
Réservoir à pression air comprimé	Triennale intérieur et extérieur, ces visites sont alternées. Epreuve décennale pour les fixes - quinquennale pour les mobiles	Organisme agréé Organisme agréé	Décret du 02/04/26 Décret du 02/04/26
Etanchéité circuit gaz	Annuelle	Organisme agréé	Art. GE 7 6 8 6 10 Art. GZ 30
Exécutoire de fumées	Annuelle	Organisme agréé ou spécialiste	Art. DF 8 (RS) règle 4 APSAIRD (assurances)
Désenfumage mécanique	Annuelle	Organisme agréé ou spécialiste	Art DF 8 RS
Détection automatique d'incendie	Journalière (pile - 3ème source et témoin) Semestrielle Annuelle	Exploitant Organisme agréé ou spécialiste	Règle APSAIRD - APSAD APSAD + MS 68 (RS)
Extincteurs	Annuelle Semestrielle Trimestrielle	Vérification agréé Exploitant Exploitant	R 233 - 39 (CDT) règle 4 ASPAIRD (assurances) MS 68 (RS)
Alarmes	Annuelle journalière	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 - IT 248 (RS)

INSTALLATIONS	*PERIODICITE*	*VERIFICATIONS*	*TEXTES REGLEMENTAIRES*
Monte-charge	Annuelle Journalière	Organisme agréé Exploitant	Décret du 23/04/45 (CDT)
Ascenseurs	Semestrielle	Organisme agréé	Décret du 23/04/45 (CDT) Normes P82 210 + Art. AS9 (RS) et suivantes
Appareils de cuisson (toutes énergies)	Annuelle	Organisme agréé	Art. EL 14 - GC 19 (RS)
Portes coupe-feu	Annuelle	Organisme agréé	Règle 16 APSAIRD (assurances)
Electricité catégorie 3 et 4	Triennale Annuelle	Organisme agréé Organisme agréé	Art. GE 7-8-9 EL 14 (RS) Document réalisé par le CEP contrôle et prévention en date du 17/02/84 Vis à vis du décret du 14/11/88
R.I.A.	Annuelle Mensuelle	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 (RS) R Règle APSAIRD (assurances) règles APSAIRD
Extinction automatique à eau (sprinklers)	Triennale Annuelle Semestrielle Trimestrielle et hebdo	Organisme agréé Organisme agréé Organisme agréé Exploitant	Règles APSAIRD (assurances) MS 68 Règlement sécurité Règles APSAIRD
Escaliers mécaniques Trottoirs roulants	Semestrielle Journalière	Organisme agréé Exploitant (vérification des consignes et organes de CDE)	GE 7-8-9 AS - 10 (RS) Normes NF P 82 - 500 - 1 et 2

ANNEXE VIII – INTERLOCUTEURS ET ENTREPRISES IMPOSEES

Interlocuteurs :

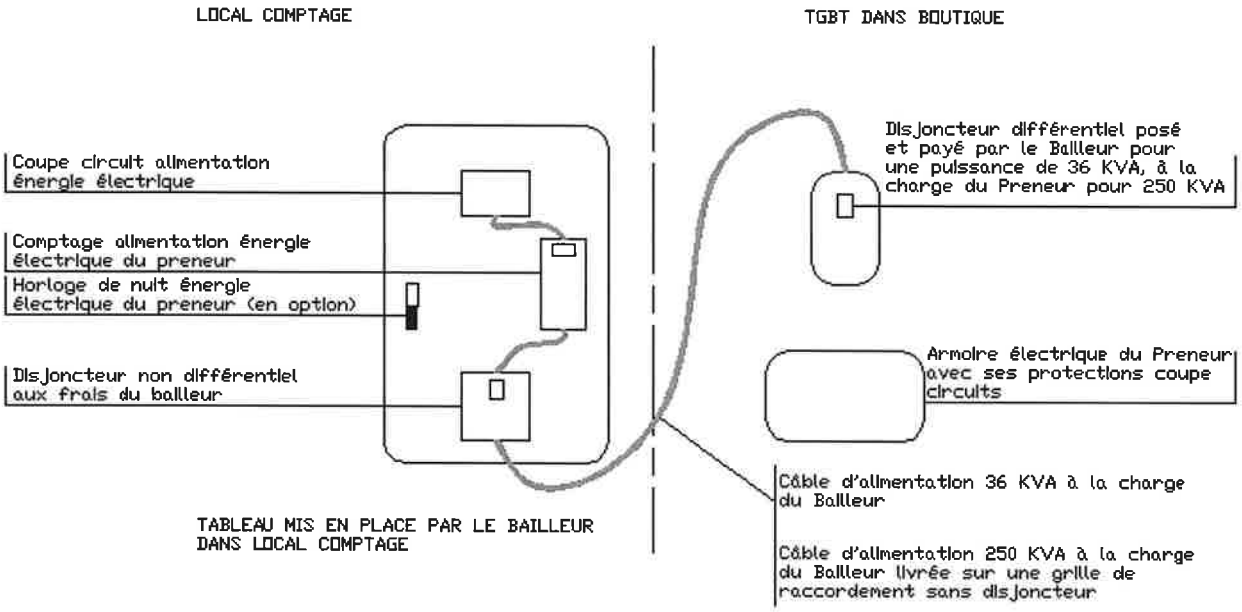
RESPONSABLE EXPLOITATION TECHNIQUE **Dossiers d'aménagement** **Xavier GOUDEMAND** ☎ : 05.24.57.96.11 : 06.65 63 85 06 : wgoudemand@ceetrus.com	**RESPONSABLE UNIQUE** **SECURITE AUCHAN** **Wilfrid BONILLO** ☎ : 05.56.43.44.91 06.23.34.64.88 : wbonillo@auchan.fr
RESPONSABLE EXPLOITATION TECHNIQUE **Maintenance parties communes** **Paul GALLAS** ☎ : 05.24.57.96.30 : 06 18 17 12 18 : pgallas@ceetrus.com	**ADJOINT SECURITE AUCHAN** **Didier LAMOUROUX** ☎ : 05.56.43.92.30 : dlamouroux@auchan.fr
ASSISTANTE **Virginie DUFER** Les Bureaux d'Aquitaine Avenue des 40 journaux 33300 BORDEAUX ☎ : 05.24.57.96.24 : vdufer@ceetrus.com	

Entreprises imposées :

BUREAU DE CONTROLE & SPS **BUREAU VERITAS** Parc d'Activité ACTIPOLIS Avenue Ferdinand de Lesseps - CANEJAN 33612 CESTAS CEDEX ☎ : 05.57.96.24.00	**SPRINKLERS** **AXIMA SEITHA** 208, du Haut l'évêque - BP 90188 33607 PESSAC CEDEX ☎ : 05.57.29.10.71 : pi-bordeaux.sav@cofelyaxima-gdfsuez.com	**COUVERTURE D'ETANCHEITE** **SOPREMA ENTREPRISES SA** 7 rue Jean Baptiste PERRIN 33700 MERIGNAC ☎ : 05.56.57.60.29
DETECTION INCENDIE + GTC + coupure sono + éclairage enseigne + vitrine + DM **CEME AQUITAINE** 75 cours Gambetta – BP 19 33270 FLOIRAC ☎ : 06.85.70.29.09 (M. CERDEIRA) : ceme.aquitaine@ceme-sa.com	**COORDONNATEUR SSI** **CSD AQUITAINE** - Monsieur FISH Le forum, 16 rue du 8 mai 1945 33150 CENON ☎ : 05.57.54.30.80 : csdaquitaine@csdaquitaine.fr	**PALISSADE** **ELLIPSE AFFICHAGE AQUITAINE** Stanislas D'ANTHONAY 70,rue de Bel Orme 33000 BORDEAUX ☎ : 05.56.44.52.98 : 06.12.94.03.92 : sdanthonay@ellipse-affichage.com
Si utilisation boucle d'eau **MAP CLIM** M. Fabrice GRAVEJAT : *06.22.60.44.68* : fgravejat@mapclim.fr	***Société de gardiennage si nécessaire*** **France GARDIENNAGE** 20 rue Jacques Prévert 33700, MERIGNAC : vincent.chabane@francegardiennage.fr	**BOUTON D'APPEL D'URGENCE** **Société SOVIASYS** 75 cours Gambette 33270 FLOIRAC ☎ : 05 56 86 17 08 : soviasys@orange.fr
SPS **ELYFEC** 109 quai du Président Wilson		

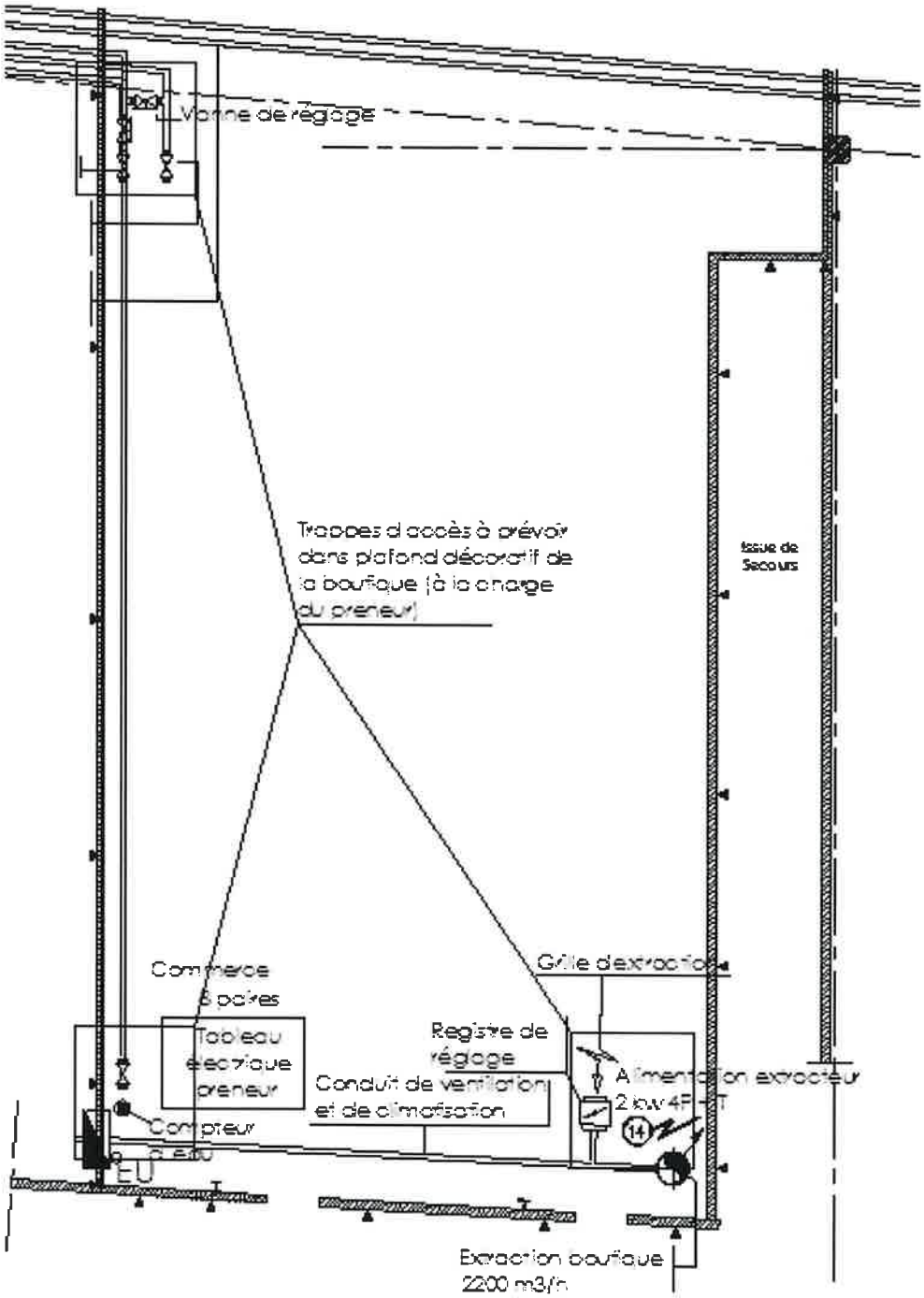
33232 BEGLES ☎ : 05 56 87 41 32 💻 : bordeaux@elyfec-sps.fr ***Ou*** **BUREAU VERITAS** Parc d'Activité ACTIPOLIS Avenue Ferdinand de Lesseps - CANEJAN 33612 CESTAS CEDEX ☎ : 05.57.96.24.00			

ANNEXE IX - SCHEMA DE PRINCIPE COMPTAGE ELECTRIQUE

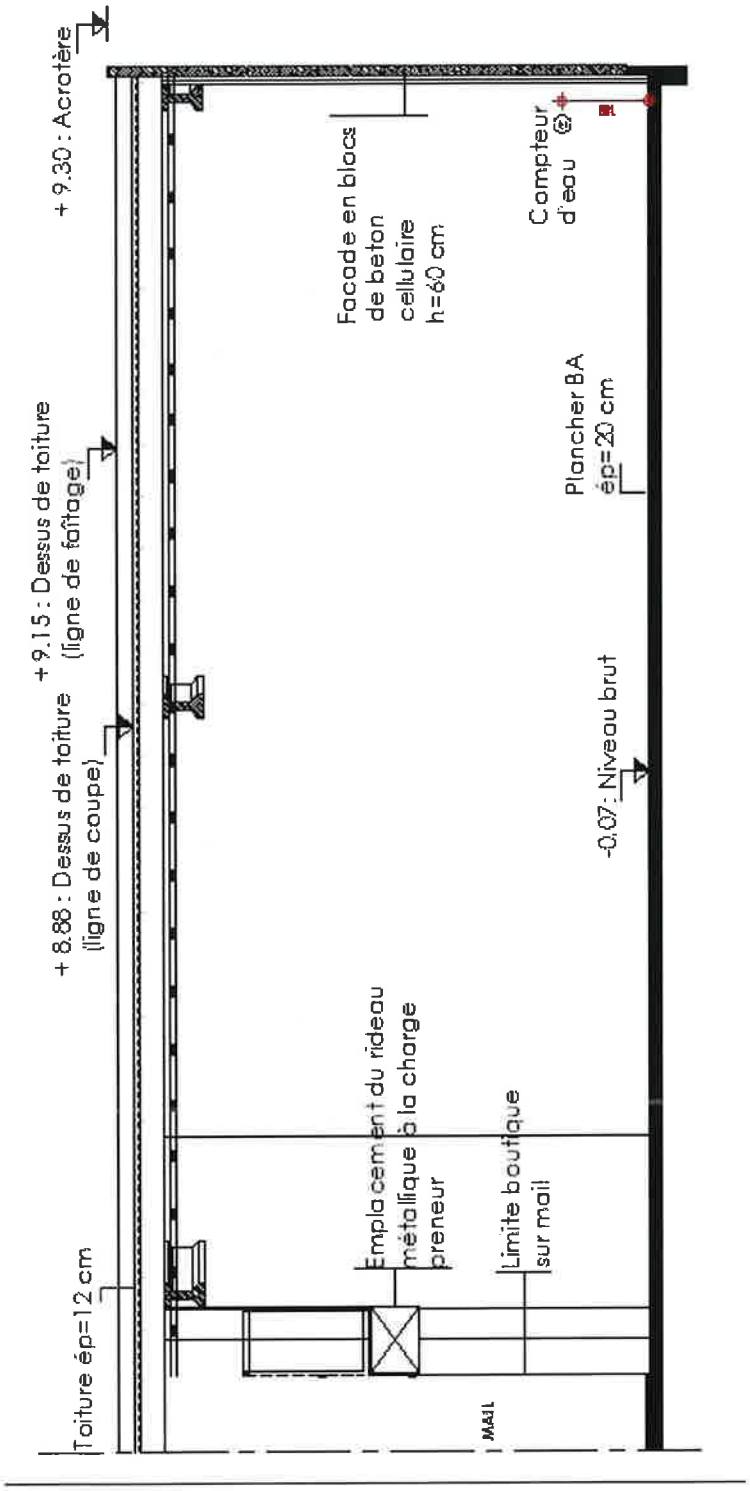


CENTRE COMMERCIAL AUCHAN LAC

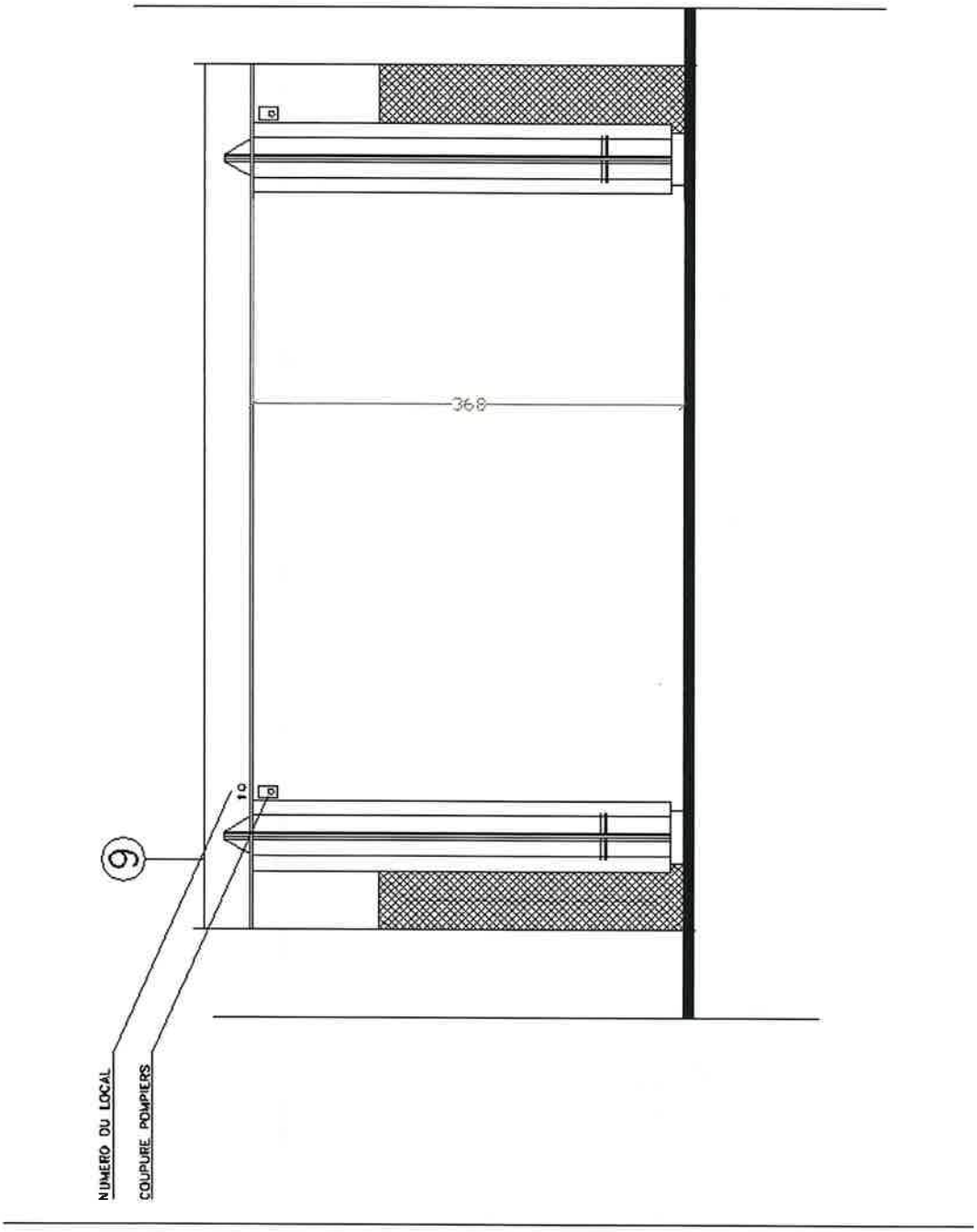
PLAN TYPE DU LOCAL



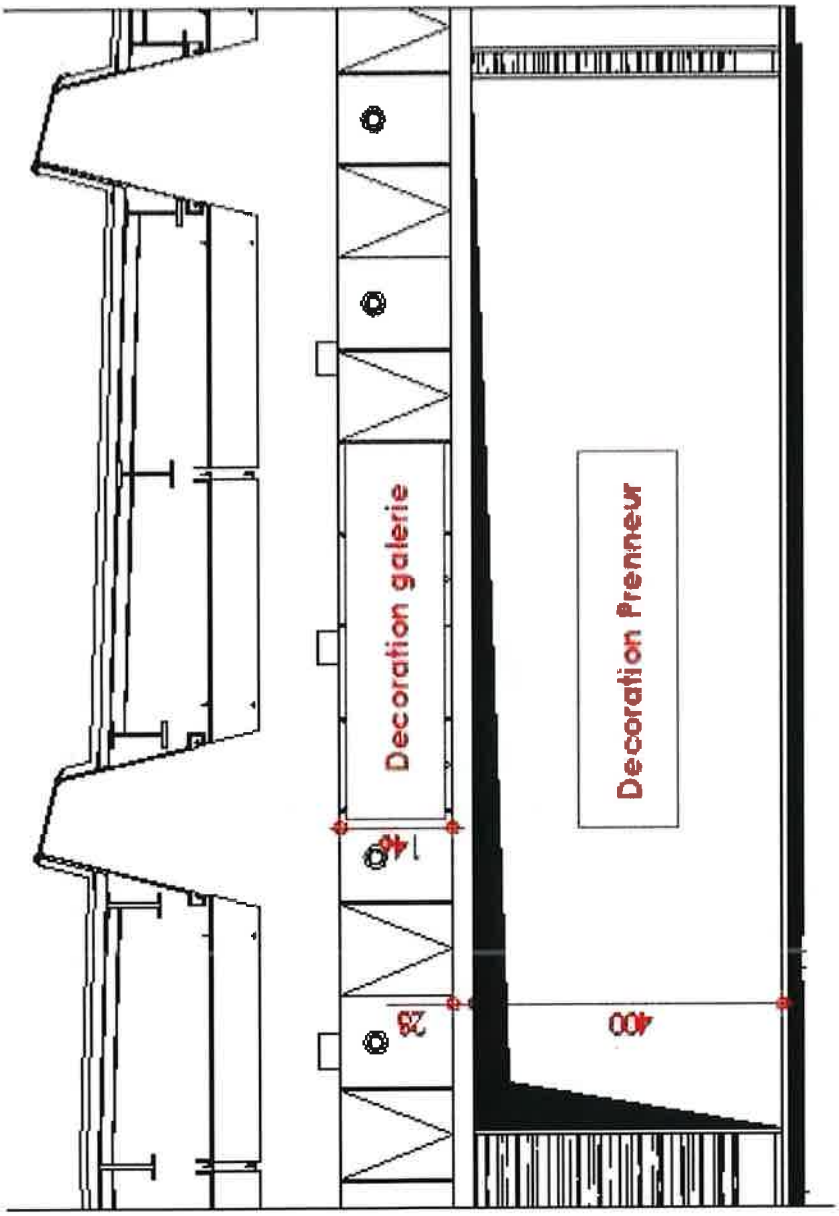
COUPE TYPE DU LOCAL



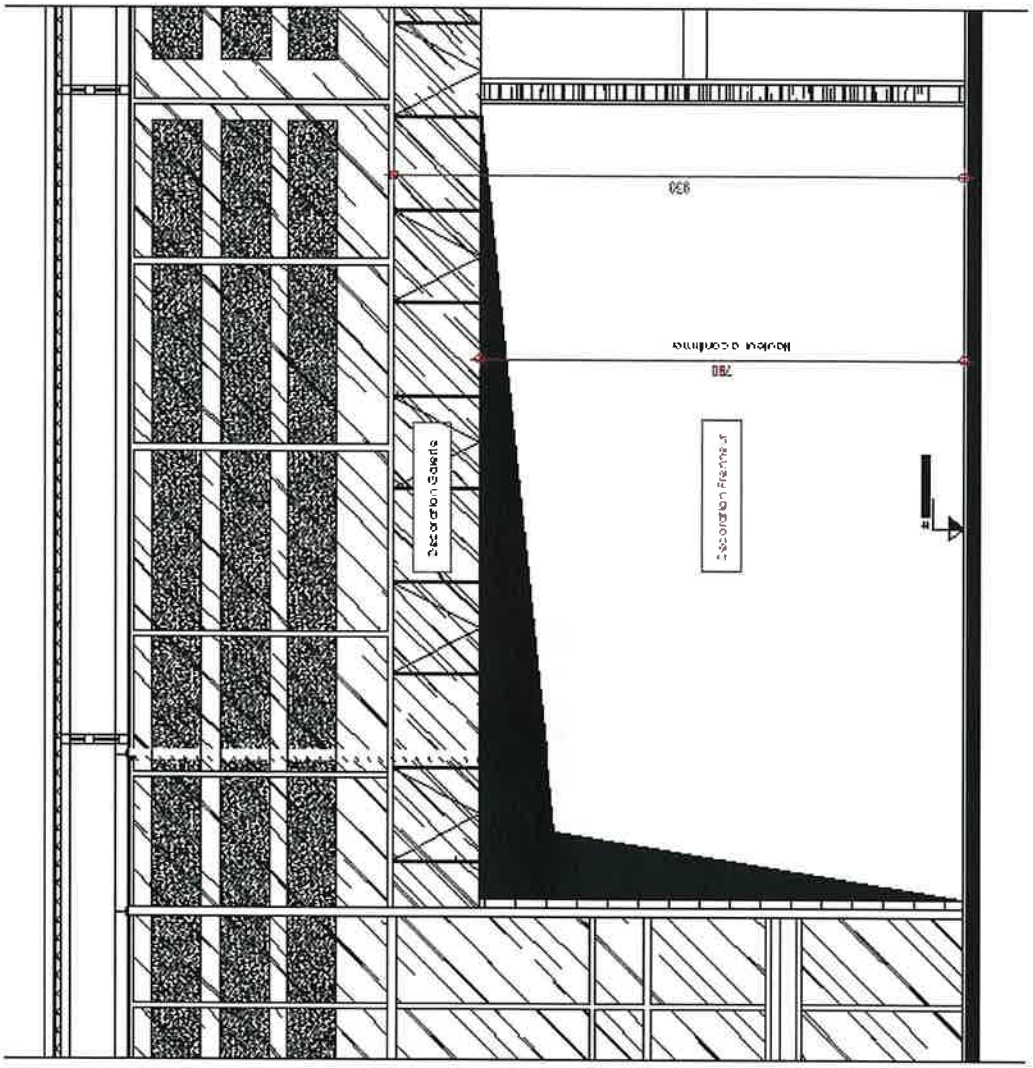
FACADE TYPE DU LOCAL
PARTIE EXISTANTE



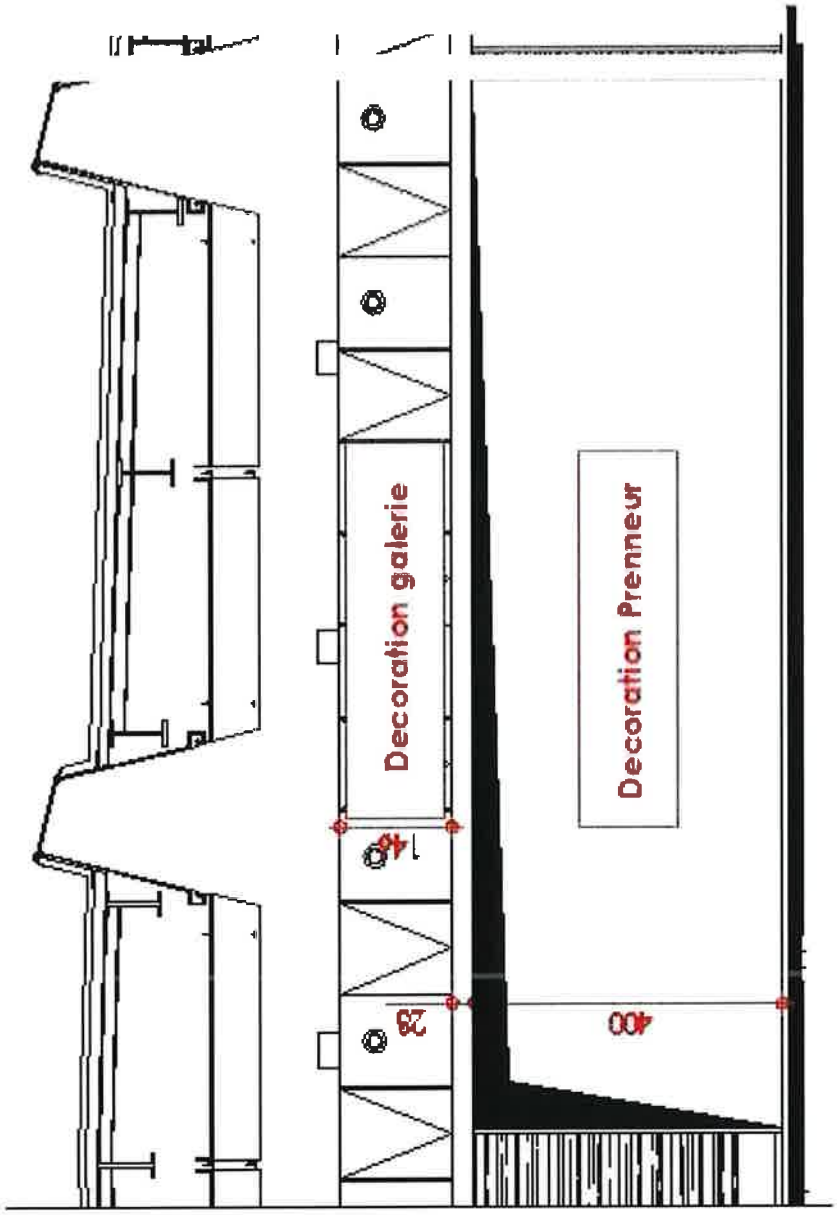
FACADE TYPE DU LOCAL
PARTIE COURANTE



FACADE TYPE DU LOCAL
BOUTIQUE S < 300 m2 SUR SAS



FACADE TYPE DU LOCAL
BOUTIQUE S > 300 m2 SUR SAS



CHARGES ET SURCHARGES PRISES EN COMPTE LORS DE LA CONCEPTION DU BATIMENT

Charges suspendues en sous-face de couverture

Elles concernent plus particulièrement les réseaux divers tels que Sprinklers, Eau, Transports pneumatique, Chauffage, Climatisation, Froid, Electricité, etc.

Ces charges peuvent être accrochées en sous-face des pannes et peuvent être ponctuelles ou linéaires.

La surcharge linéaire sera évaluée à l'aide du produit de l'entre axe des pannes par la valeur de la surcharge accrochée dont l'intensité est égales à :

- 25 daN/m² pour les locaux techniques et les bureaux,
- 20 daN/m² pour les autres locaux.

La surcharge ponctuelle sera limitée à 150 daN et correspondra au point d'accrochage des bureaux.

Les surcharges sous poutres supportant les pannes seront prises au taux de 50%.

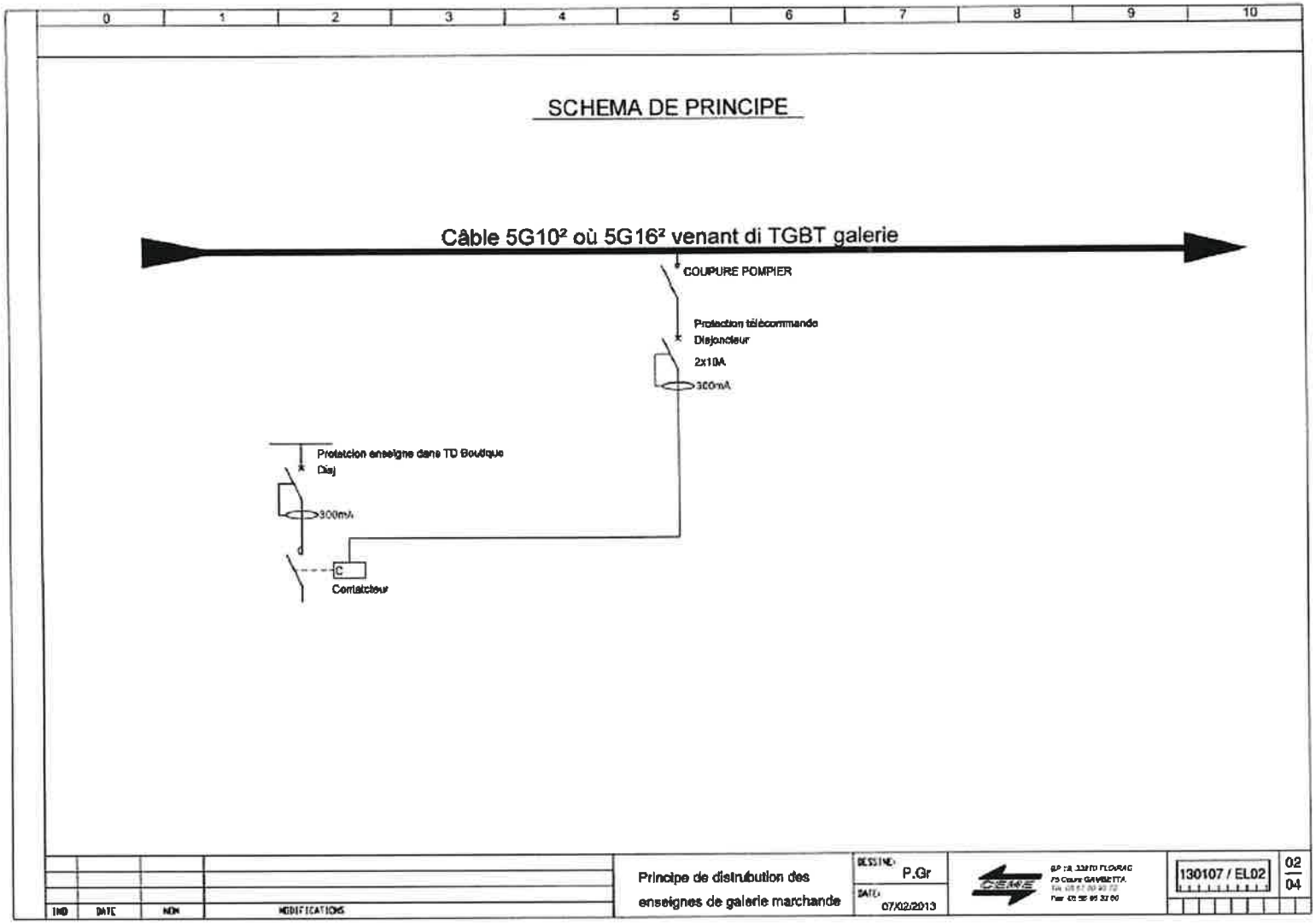
Surcharge sur le dallage dans les boutiques

Des mezzanines pourront être construites à l'arrière et sur 30% de la surface des boutiques.

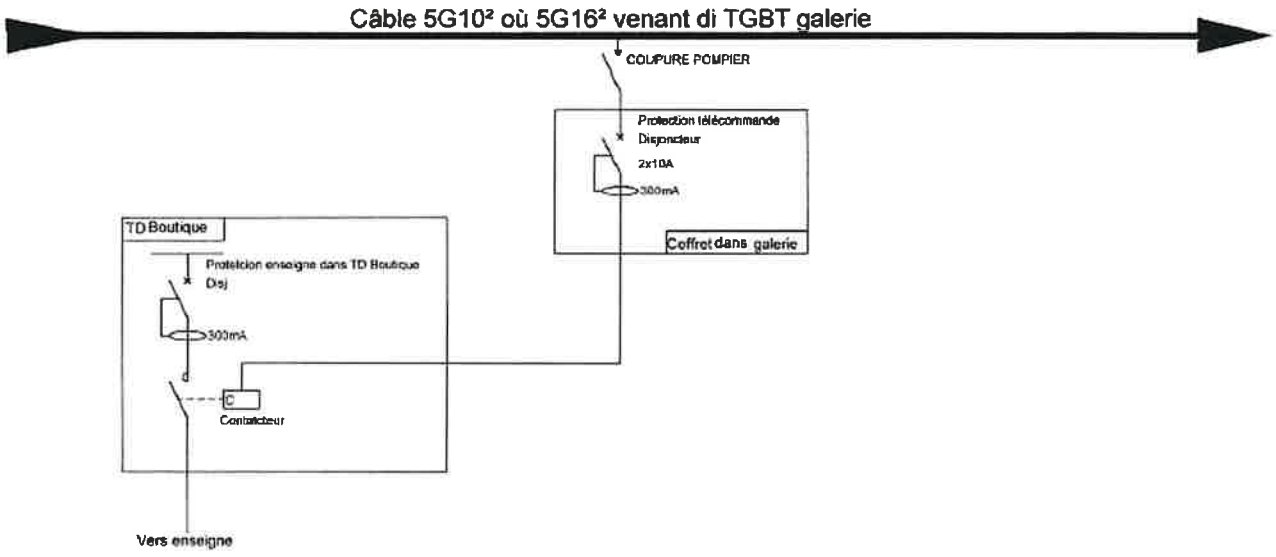
Les charges à prendre en compte dans les calculs sont les suivantes :

- Q = 500 daN/m² sur dallage.
- Murs en parpaings creux de 15 cm ou de 20 cm, toute hauteur et distants de 3 m.
- Poteaux sur une trame de 3 m X 5,5 m ou 3 m X 4,9 m supportant un plancher à bac collaborant avec Gtot = 350 daN/m² et Q = 500 daN/m².

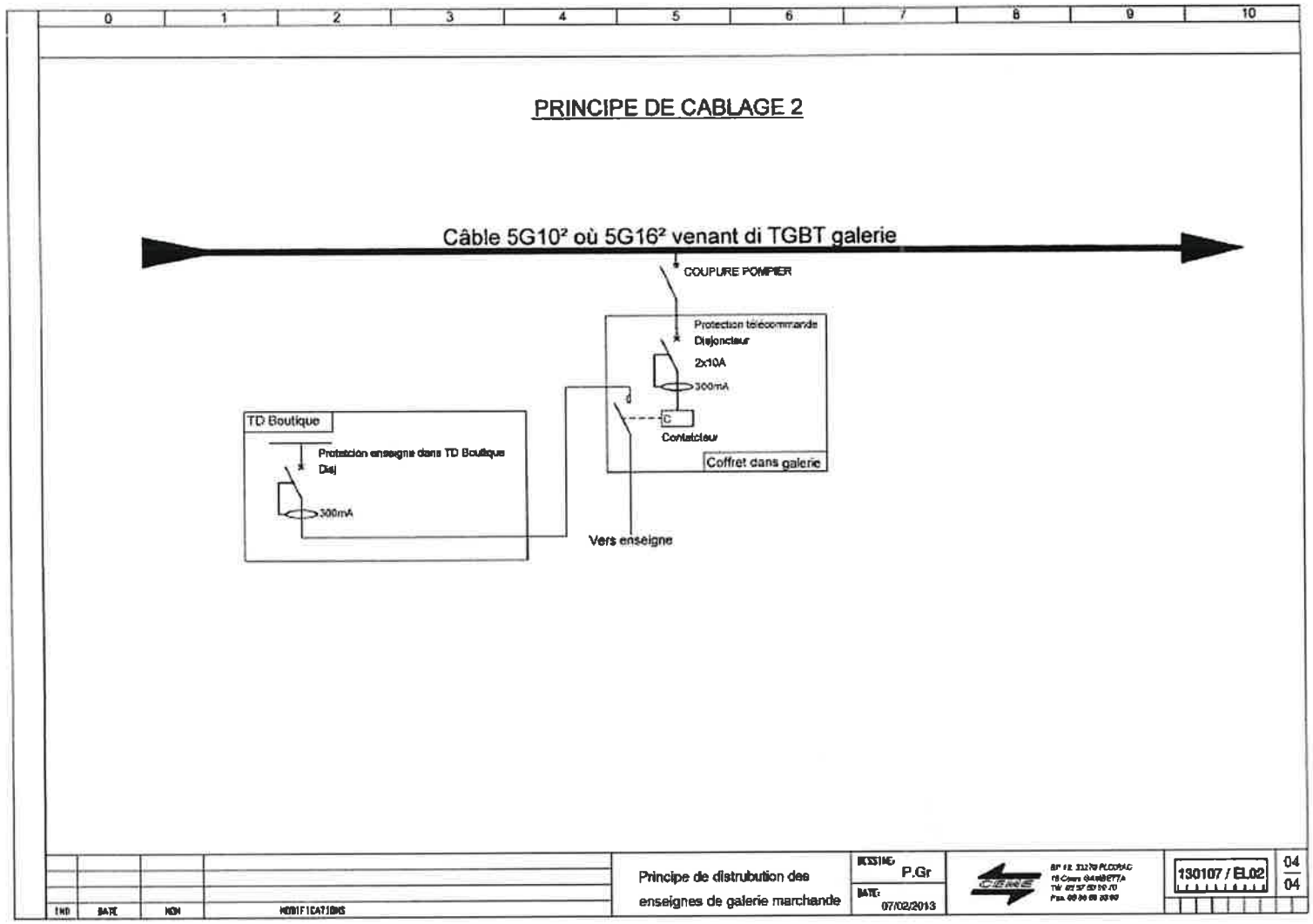
ANNEXE X - PROCEDES DE RACCORDEMENT ENSEIGNES ET VITRINES



PRINCIPE DE CABLAGE 1



IND	DATE	NOM	MODIFICATIONS	Principe de distrubution des enseignes de galerie marchande	DESSINE: P.Gr DATE: 07/02/2013	CHAPE	130107 / EL02	03/04


PRINCIPE DE CABLAGE 2
Câble 5G10² où 5G16² venant di TGBT galerie
COUPURE POMPIER
Protection télécommande
Disjoncteur
2x10A
300mA
C
Contacteur
Coffret dans galerie
TD Boutique
Protection enseigne dans TD Boutique
Dej
300mA
Vers enseigne
Principe de distrubution des enseignes de galerie marchande
DESSINE: P.Gr
DATE: 07/02/2013
130107 / EL02
04
04

Grilles de fermeture

Les grilles de fermeture seront de type MAXIVISION

CARACTERISTIQUES RIDEAU MAXIVISION

- Rideaux **MAXIVISION** et **MAXIVISON PLUS** composés de **maillons arrondis transparents de très grandes tailles, 640*135 mm** en polycarbonate, haute sécurité de 3 mm d'épaisseur, et reliés entre eux par des tubes 18*2 en aluminium anodisés.
- Sur **MAXIVISION**, deux positions possibles et réglables au choix : une intermédiaire pour le passage de l'air par des perforations intégrées et une totalement fermée, hermétique et étanche ou les maillons sont jointifs et bloqués les uns sur les autres
- Sur **MAXIVISION PLUS**, une position unique avec les éléments du tablier totalement jointifs
  Le pas plus haut offre **15 mm de plus** de vision sur chaque maillon
- Traitement anti rayures inclus dans le polycarbonate
- 100 % transparent laissant passer 100 % de lumière et absorbant 95 % des UV.
- Disponible en version translucide et transparentes de couleurs
- Anti effraction, répond aux normes européennes ENV 1627-1630 (type 3)
- Résistance aux chocs, à la lumière, aux intempéries, aux agents chimiques
- Aucune décoloration possible ni jaunissement grâce aux traitements incorporés
- Classement feu M2 : pas de propagation de flammes, absence de gaz et fumée toxiques ni gouttelettes enflammées
- Isolation thermique et phonique induit par la composition du rideau
- Surface entièrement lisse et plane sur la face extérieure du rideau une fois fermé pour des raisons sécuritaires et esthétiques, tubes non apparents et non proéminents.
- Recouvrement des maillons l'un sur l'autre pour une sécurité absolue
- Silencieux, sans graisses dans les coulisses, poids réduit et maintenance réduite

Les grilles seront installées à l'intérieur des vitrines.

Les enroulements seront de type autoportant, appuyés sur des poteaux latéraux à charge du preneur, reprenant les coulisses.

Les ossatures métalliques existantes, en partie supérieure de la vitrine, peuvent en reprendre le renversement mais pas la charge verticale.

Latéralement les coulisses peuvent également être fixées sur les maçonneries séparatives.

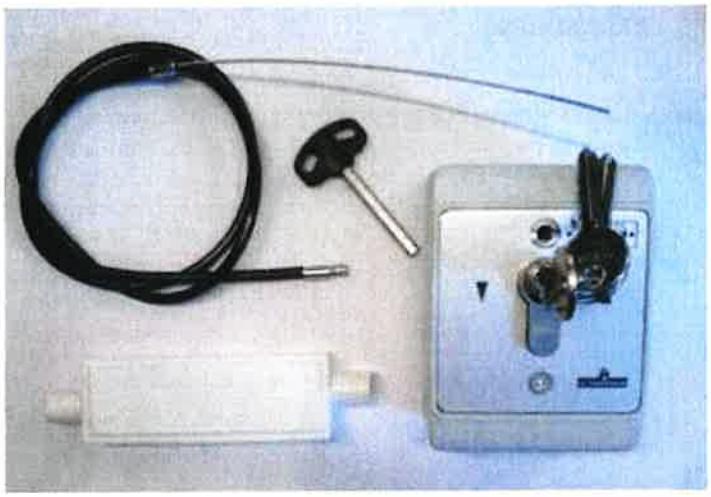
Lorsque les cellules comportent un poteau de structure dans la longueur de leur vitrine, la grille de fermeture sera positionnée à l'avant du poteau, pour les vitrines de type A et à l'arrière des poteaux pour les vitrines de type B.

Les boîtiers de commande des grilles de fermeture seront encastrés dans le montant vertical de la vitrine, l'arête basse de la partie apparente du boîtier disposé à 1.50m.

VITRINE DE TYPE A - H: 3.80 m

VITRINE DE TYPE B - H: 4.80 m

Commande du rideau : elle doit être encastrée avec déverrouillage de sécurité accessible depuis la commande encastrée. Voir ci-dessous.



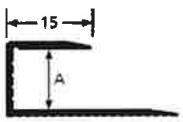
Liaison au sol mail/boutique :

- obligatoirement au même niveau, 0mm entre boutique et mail ;
- Rideau de fermeture baissé il doit y avoir unité de revêtement de sol entre le mail et jusqu'au rideau de la boutique. Voir photo ci-dessous.
- Nature du sol du mail : carrelage grès cérame
- Liaison entre le revêtement de sol de la boutique et celui du mail de la galerie :
    - Si vous posez un carrelage.
        - Soit une cornière métallique existe déjà et vous venez vous raccorder sur celle-ci.
        - Soit vous la posez.
    - Si vous posez un sol stratifié ou PVC utilisé les seuils décrits ci-dessous.

Si vous posez du **parquet stratifié ou du carrelage**, vous devez utiliser un arrêt de parquet de la marque ROMUS
voir ci-dessous les références.

ARRÊT PARQUET - STRATIFIÉ

Pour une parfaite finition du parquet ou stratifié le long d'un mur, baie vitrée ou en jonction avec un carrelage

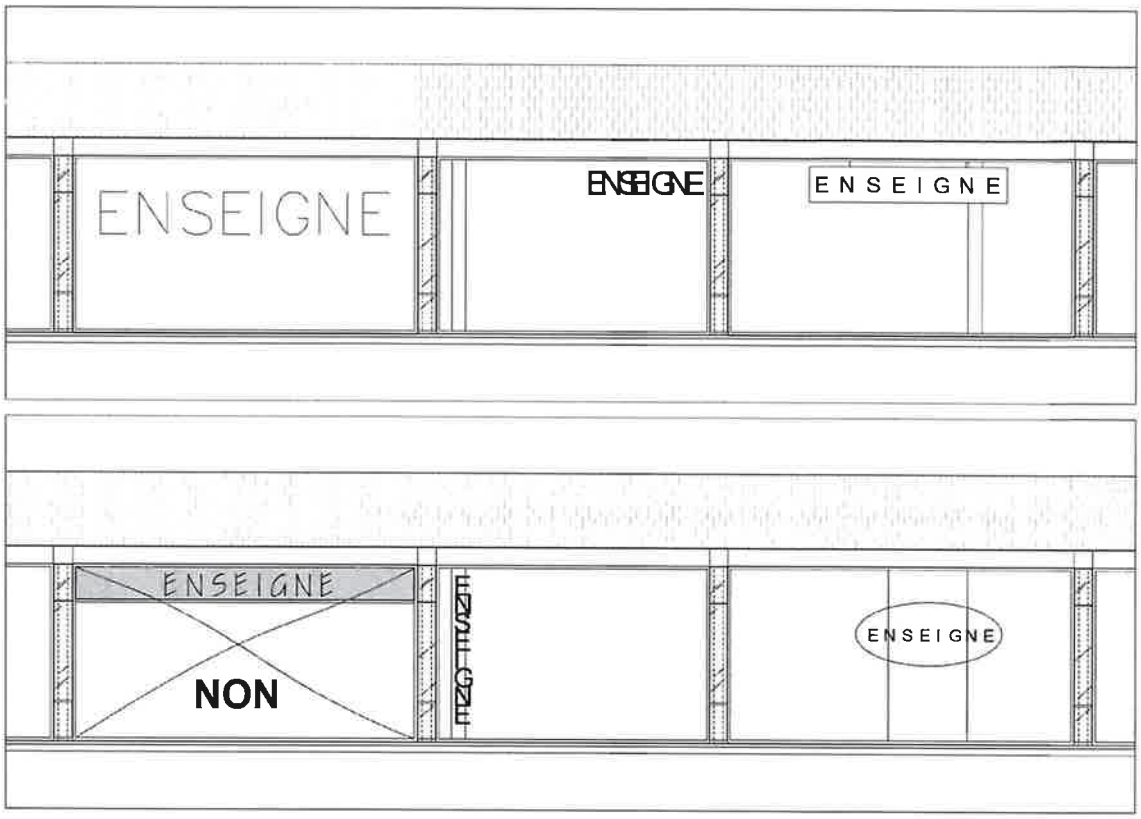


À coller

MATIÈRE	LONGUEUR : 2,80 m			2,70 m
	ÉPAISSEUR (A)			
	7,5 mm	8,5 mm	10,5 mm	13 à 15 mm
Alu incolore	1960	1970	1980	1990
Alu or	1961	1971	1981	

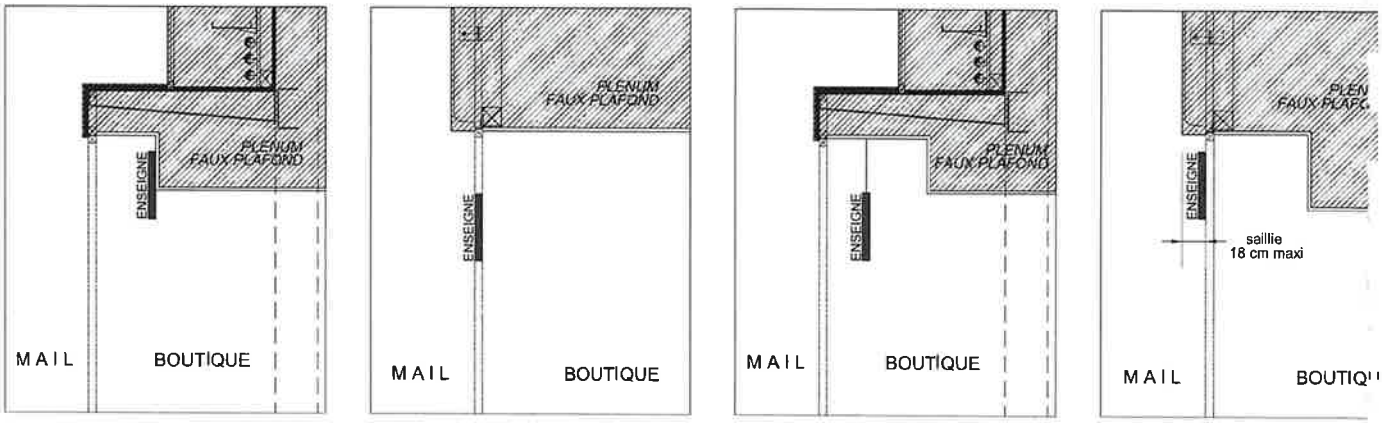
17/ ENSEIGNES COMMERCIALES INTERIEURES, EXTERIEURES

Les enseignes seront ponctuelles et composées dans la vitrine, et constitueront un objet participant à la décoration de la vitrine.



Les enseignes peuvent être :

- suspendues sous ou devant le soffite de plafond
- appliquées sur la retombée de plafond
- collées sur la vitrine (saillie maximale de 8 cm)



L'éclairage des enseignes devra être intégré dans l'espace de la boutique (projecteurs sur bras extérieurs interdits), de type :

- enseignes lumineuses (lettres découpées uniquement, **enseigne caisson interdite**)
- éclairage par spots intégrés dans plafond soffite
- éclairage par projecteurs latéraux sous le soffite
- rétro éclairage.

En cas d'enseignes haute tension, les boîtiers de coupure pompiers seront disposés sur le montant de la vitrine, à l'angle supérieur, accolé en dessous du bandeau ou du panneau décoratif.

Etabli à BORDEAUX (33300)

Le 12/07/2021

En triple exemplaire

Le bailleur

Lu et approuvé

Le preneur

Lu et approuvé

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

5) REGLEMENT INTERIEUR

SOMMAIRE

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) - Définition et composition des parties communes

2) - Définition et composition des parties privatives

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

3) - Modalités d'occupation de l'immeuble

4) - Usage des parties communes générales

5) - Usage des parties communes particulières à certains locaux

6) - Usage des parties louées

7) - Dispositions concernant exclusivement les emplacements privatifs du mail

SECTION III - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE

8) - Horaires

9) - Accès de la clientèle et fermeture temporaire

10) - Horaires et itinéraires des approvisionnements et des livraisons et Transfert de fonds

11) - Sécurité

12) - Courrier

13) - Enseignes

14) - Règles d'utilisation des parties communes

15) - Modalités d'exploitation des activités commerciales

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT - SANCTIONS

16) - Application

17) - Sanctions

18) - Entrée en vigueur et modification

-o-o-o-0-o-o-o-

Ce règlement intérieur s'applique à l'ensemble des commerçants et prestataires de services, locataires du Centre Commercial objet du présent dossier contractuel locatif.

Ce règlement sera opposable à tous successeurs, cessionnaires, locataires, sous-locataires, franchisés ou gérants libres des signataires d'origine. En conséquence, tout acte portant cession de pas de porte, fonds de commerce, prise à bail, ou mise en gérance, devra sous la responsabilité du cessionnaire, ou du Bailleur dans le cas d'un bail nouveau ou consenti après l'ouverture, viser le présent règlement et contenir l'adhésion du cessionnaire ou du locataire à son application.

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

1 A - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties qui ne sont pas à l'usage exclusif et particulier d'un local loué et de ses annexes ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages.

1 B - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

Dans le cas où une partie commune ou une installation commune serait à l'usage exclusif de certains lots elle constituerait, alors une partie commune particulière aux lots intéressés.

2) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque locataire.

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

3) MODALITES D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Les locaux composant l'immeuble sont affectés et devront toujours demeurer affectés à divers usages commercial, artisanal, sanitaire et social, ou de services, à l'exclusion de tout usage d'habitation.

4) USAGE DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Chacun des locataires ou occupants, sauf l'effet des servitudes ci-après, usera librement des parties communes générales suivant leur destination, à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres locataires ou occupants et sous réserve d'observer les stipulations contenues usuellement dans le présent règlement intérieur et de respecter les prescriptions particulières suivantes :

Les voies d'accès, les voies pompiers, le parvis, les passages et autres, de même que les couloirs de circulation , aux parkings, les rampes et voies d'accès à ces mêmes parties communes à l'immeuble, ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit.

Chaque locataire ou usager bénéficiera d'un droit de passage sur ces parties communes pour lui, sa clientèle et ses employés, sauf à respecter les stipulations contenues dans ce règlement intérieur. Tout stationnement sur ces mêmes parties communes sera formellement interdit, le stationnement étant seulement autorisé sur les emplacements réservés à cet effet.

Chaque locataire aura, sous les réserves ci-dessus, librement accès aux parties communes générales et aux divers aménagements qui dépendront de ces parties communes.

Aucun locataire ne devra utiliser ou laisser utiliser par son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs aucune des parties communes de l'immeuble (galerie, mail, quais de livraison etc....) pour y faire ou laisser faire aucun emballage,

déballage, ou présentoire pour y exposer aucune marchandise, pour y tenir des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Ils ne pourront, en aucun cas, distribuer ou laisser distribuer des prospectus ou tracts, effectuer des ventes à la criée, des enquêtes, prendre des photos commerciales etc... dans les parties communes, sauf autorisation spéciale du Bailleur et sauf le cas, également, d'une promotion autorisée par celui-ci.

Ils pourront faire passer les ouvriers, fournisseurs et livreurs ainsi que les marchandises apportées seulement par les accès, couloirs, escaliers, monte-charges spécialement affectés à cet effet, à l'exception, bien entendu, des locaux qui auraient une desserte particulière, et dans le respect des horaires prévus à l'article 10.

Les locataires ne pourront en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles ou inscriptions etc.... sur les parties communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur ; cette autorisation, à défaut de durée déterminée précise conservera un caractère précaire et révocable.

Les locataires ne pourront afficher sur leurs vitrines visibles des parties communes , aucune affiche , aucun écriteau, annonce aucun Calico , bandeau , Kakemono ... portant atteinte aux bonnes mœurs , à la qualité de l'image du centre commercial .

Sauf dérogation expresse du Bailleur, aucun écriteau, annonce ou enseigne ne pourra être apposé dans ou sur les parties communes générales extérieures de l'immeuble, lesquelles pourront seulement supporter des panneaux de simple signalisation ne comportant aucune référence à vocation publicitaire et, notamment, à une marque, un nom commercial, de telle façon qu'ils demeurent toujours des moyens de renseignements établis dans l'intérêt général.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du locataire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, ou de son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un locataire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée ou définitive pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles ou pour des travaux de rénovation, extension, transfert mise en conformité ou tout autre évènement.

Aucune tolérance quant à l'usage ci-dessus défini ne pourra devenir un droit acquis qu'elle qu'en puisse être la durée.

5) USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS LOCAUX

En cas d'existence de parties communes particulières à certains locaux, chacun des locataires ou occupants de ces mêmes locaux usera librement des parties communes particulières suivant leur destination en quelqu'endroit qu'elles soient situées.
Il s'agit d'une installation ou d'un équipement particulier inclus dans un local privatif, le locataire ou son occuapnt s'engage à ne pas gêner l'exercice du commerce réalisé dans ce local.

6) USAGE DES PARTIES LOUEES

Chacun des locataires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties louées comprises dans son local et pourra en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres locataires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination sauf l'effet des réserves et conditions particulières stipulées ci-après et au cahier des charges techniques.

6 A - VENTES

Il est interdit de pratiquer dans les locaux toute formule de soldes massives ou liquidation de stock, sauf dans le cadre de l'activité normale du commerce exploité dans lesdits locaux, dérogation du Bailleur, et dans le respect des autorisations préfectorales ou communales.

De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers (fermeture de magasin, liquidation de biens ou autres), est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur.

6 B - MOYENS DE DIFFUSION

Les divers locataires de locaux ou leurs occupants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de leurs locaux, ni utiliser également aucun appareil électrique ou électronique ou informatique ou autre, perturbateur des auditions ou ondes radiophoniques ou de la télévision ou du réseaux WIFI sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour le voisinage.

6 C - TROUBLES AUX AUTRES LOCATAIRES

Ils ne pourront installer dans les locaux aucun moteur ou machine ou tout matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres locataires ou occupants.

Ils devront s'abstenir de toutes activités dangereuses, insalubres ou portant atteinte à la destination, l'usage l'image , ou la notoriété du centre commercial.

Ils devront prendre toutes mesures utiles pour empêcher tout bruit anormal ou odeurs désagréables,aucune installation de gaz ou d'électricité pouvant être destinée à la cuisine ne sera tolérée sauf obligations légales ou exploitations d'un restaurant, restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, cantine, cafétéria ou autres, d'un rayon traiteur ou d'un commerce comportant des activités de plats cuisinés, et encore sauf le cas d'une simple démonstration.

6 D - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Ils devront installer et maintenir en état permanent de fonctionnement et entretenir à leurs frais, dans la totalité de leurs locaux, tous dispositifs de lutte contre l'incendie (extincteurs, trappes fumée, réseaux alarme, éventuellement rideaux d'eau etc.....) d'un type agréé par la Commission de Sécurité compétente telle que défniie aux articles * R 123-29 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, et ce de façon telle à toujours respecter les impératifs de la réglementation en vigueur
Ils seront tenus d'afficher dans leurs locaux les consignes spéciales d'incendie qui auront été établies par la Commission, en conformité de la réglementation en vigueur et de tenir ou detenir tous les documents nécessaires au respect de la réglementation en vigueur.

Les postes d'incendie et les tableaux électriques ou tout équipement ne devront jamais être obstrués, encerclés ou dissimulés par un objet quelconque.

7) DISPOSITIONS CONCERNANT EXCLUSIVEMENT LES EMPLACEMENTS PRIVATIFS DU MAIL

Les emplacements privatifs de la ou des galeries centrales dites "mails" seront utilisés exclusivement pour l'exercice de commerces compatibles avec l'activité du Centre Commercial et contribuant à l'amélioration de celui-ci. L'exploitation principale de ces commerces sera exercée au moyen de kiosques ou d'autres constructions amovibles dont les conditions techniques et esthétiques d'établissement devront être soumises à l'autorisation de l'architecte du Bailleur.

Les appareils de distribution automatique ou tout autre appareil dits "jeux automatiques" ne pourront être exploités par les locataires sans l'autorisation expresse du Bailleur.

SECTION III - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE

8) HORAIRES

8 A - Le Centre Commercial sera ouvert et les commerces exploités pendant les douze mois de l'année, sans interruption ni fermeture annuelle pour quelque que cause que ce soit, et notamment pour inventaire.

8 B - Le Bailleur attache une grande importance au respect des horaires d'ouverture des magasins de la galerie marchande et oblige chaque commerçant à s'y conformer.

Cependant, et afin de faciliter l'exécution, il sera toléré l'amplitude suivante :

- ouverture matinale : de 8 h 30 à 10 h au plus tard.
- fermeture en soirée : de 21 h à 22 h au plus tard.

Le bailleur tolérera la fermeture du local une heure avant la fermeture de la grande surface .

Dans tous les cas, les magasins resteront ouverts entre 12 h et 14 h, et au total 11 heures continues et consécutives minimum d'ouverture par jour.

Le Bailleur pourra décider, à l'occasion d'importants événements commerciaux et à titre exceptionnel et ponctuel, que les magasins devront rester ouverts aux mêmes heures que la Grande Surface pendant une période déterminée.

En cas d'ouverture de la Grande Surface le dimanche ou un jour férié, l'amplitude horaire d'ouverture de la Grande Surface s'imposera à l'ensemble des locataires.

8 C – L'ouverture à des jours ou horaires différents de ceux fixés par le présent réglement , notamment pour les surfaces de restauration pourront, est soumise à autorisation expresse et écrite du Bailleur.
Cette autoraisation est révocable à tout moment.

8 D - L'ouverture au public du mail en galerie marchande sera assurée en fonction des horaires d'ouverture fixés ci-dessus en B et C.

9) ACCES DE LA CLIENTELE ET FERMETURE TEMPORAIRE

L'accès du Centre Commercial pourra être refusé à toute personne dont le comportement ou la présence pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation et aux intérêts du Centre et de ses locataires ou occupants.

La fermeture temporaire des surfaces communes pourra être décidée en cas de nécessité d'effectuer des travaux - réparations ou modifications - après en avoir averti les locataires ou occupants au moins huit jours à l'avance sauf urgence ou cas de force majeure ou imtempéries ou grève ou d'anomalies du sous-sol ou Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies ou inondations, ou les travaux de dépollution, ou les fouilles archéologiques ..., et d'une manière générale, les causes et difficultés ne pouvant être imputées à la faute du Bailleur .Les mesures nécessaires devront être prises pour maintenir une accessibilité du public aux magasins.

10) HORAIRES ET ITINERAIRES DES APPROVISIONNEMENTS et DES LIVRAISONS - TRANSFERT DE FONDS

10 A - HORAIRES DES APPROVISIONNEMENTS

Les approvisionnements se feront par les accès spécialement affectés à cet effet, une demi-heure après la fermeture quotidienne du Centre Commercial et jusqu'à 10 Heures, tous les jours à l'exception du samedi.

Cette réglementation pourra cependant faire l'objet de dérogation du Bailleur en cas de demande légitime, compte tenu des particularités de chaque commerce.

10 B - Les locataires devront informer leurs fournisseurs de cette réglementation. Tout véhicule en infraction sera susceptible de se faire interdir par les gardiens habilités du Centre.

10 C - Le stationnement des véhicules des fournisseurs aura lieu sur les emplacements réservés à cet usage et déterminés par le Bailleur ; une signalisation sera établie à cet effet par des panneaux standardisés. Les emplacements dont il s'agit ne devront être utilisés que pour charger ou décharger les marchandises dans les délais les plus brefs. En cas de violation de ces prescriptions les véhicules pourront être déplacés aux frais de leurs propriétaires.

10 D - Transports de fonds

D'une manière générale, il est strictement interdit à tout commerçant de transporter ou de faire transporter pour son compte des fonds à la vue et en présence du public entre 8h00 et 22h30.

Plus particulièrement, et suite à" la loi relative à la sécurité du dépôt et de la collecte des fonds par les entreprises privées" votée le 10 juillet 2000, modifiée par Loi n°2002-1094 du 29 août 2002 précisant que " Les personnes faisant appel, de façon habituelle, à des personnes physiques ou morales exerçant l'activité de transport de fonds, de bijoux ou de métaux précieux doivent aménager leurs locaux de façon à sécuriser l'accès des véhicules utilisés pour cette activité et limiter le transport à pied des valeurs qu'elles leur confient. »

Il est donc expressément interdit de faire transporter des fonds, bijoux ou métaux précieux par des entreprises de transports de fonds au sein de la galerie marchande pendant le temps d'ouverture du centre commercial au public (soit entre 8h00 et 22h30).

Le preneur s'engage expressément à recourir aux services des entreprises de transports de fonds dans les conditions et prescriptions requises par le décret d'application de la loi sus-visée.

11) SECURITE

Les locataires devront veiller au bon état permanent des installations anti-incendie de leurs magasins, respecter et faire respecter par leur personnel toutes les consignes d'incendie en vigueur, laisser s'effectuer librement les contrôles et rondes de sécurité qui pourront être décidés.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de sécurité incendie est formellement interdite.

Les postes de secours et d'incendie, couloirs d'évacuation, tableaux électriques, portes coupe feu, ou tout autre équipement ou aménagement de sécurité ou de secours devront toujours demeurer libres d'accès.

Les portes de sortie de secours des locaux exploités ne devront jamais être fermées tant que la clientèle ou les employés y sont présents.

12) COURRIER

Des boîtes à lettres individuelles par locataire seront mises en place pour la réception du courrier ; chaque commerçant sera tenu d'y inscrire son nom ou raison sociale de manière esthétique et durable.

13) ENSEIGNES

Chaque local disposera de son enseigne, dénomination commerciale, ou raison sociale propre. Son adresse sera celle du Centre Commercial.

Aucun locataire ne pourra utiliser l'enseigne d'un autre commerçant pour situer son magasin.

14) REGLES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

14 A - PARKINGS

Le parking est réservé à la clientèle du Centre Commercial. Il ne doit en aucun cas être utilisé au stationnement des véhicules de livraisons des fournisseurs du locataire, ou par son personnel, ou ses prestataires.

Dans le cas où il existe un parking du personnel, le locataire ses salariés seront obligés de se garer sur le parking désigné par le bailleur.
Dans le cas contraire, les salairés du centre commercial, le locataire seront tenus de se garer à moins de 100 m à compter de la limite de la construction du centre commercial.

Des règles restrictives au stationnement des véhicules de tourisme personnels des locataires ou de leurs employés pourront être élaborées, règles auxquelles les intéressés s'engagent à se conformer.
Des zones de stockage des chariots du Centre Commercial seront délimitées.

La Grande Surface se réserve le droit d'utiliser une partie du parking pour des présentations saisonnières.

14 B - VOIES DE CIRCULATION :

Les voies de circulation ne doivent être utilisées que pour le stricte usage de circulation et non comme des aires de stationnement, de livraison ou pour tout autre usage.

14 C - MAIL OU GALERIE MARCHANDE ET COULOIRS DE LIVRAISON

Le mail constitue l'accès et l'aire de circulation piétonnière de la clientèle entre les différents magasins.

Il devra toujours être libre d'accès.

Aucun encombrement par des marchandises ou autres éléments, même publicitaires, ne pourra y gêner la libre circulation. En conséquence, tout matériel les obstruant pourra être enlevé par les Services du Centre Commercial et entreposé à la diligence du gestionnaire aux frais du contrevenant.

Les manutentions sur le mail et sur les parties normalement ouvertes au public ne pourront commencer qu'une demi-heure après la fermeture du Centre et devront cesser une demi-heure avant son ouverture, sauf dérogation par le Bailleur au profit des locataires n'ayant pas d'accès sur les couloirs de livraison et au profit des locaux ouvrant seulement sur le mail.

14 D - UTILISATION DES COULOIRS DE LIVRAISON

La manutention dans les couloirs de livraison sera réglementée par des directives particulières du Bailleur pour prévenir tout abus.

Les locataires seront tenus de fournir le personnel suffisant pour assurer, dans les meilleures conditions de rapidité, les chargements et déchargements de marchandises.

Les surfaces de déchargements devront être aussi rapidement que possible nettoyées par les utilisateurs et rendues libres et propres de tous débris, Déchets , emballages...

Tout nettoyage dont l'origine ne pourrait être identifié rentrera dans les charges générales.

Les surfaces communes devront demeurer également à tous moments libres d'accès ; en conséquence, tout matériel les obstruant pourra être enlevé par les services techniques et de sécurité du Centre Commercial et entreposé à la diligence du Bailleur aux frais du contrevenant.

14 E - EQUIPES DE SECURITE

La fermeture des boutiques sur la galerie sera assurée par une grille à verrouillage intérieur et extérieur. Une clé sera placée sous verre dormant dans le local des agents de sécurité pour intervention en cas de nécessité.

Toute intervention de ce genre sera immédiatement portée à la connaissance de l'exploitation intéressée.

15) MODALITES D'EXPLOITATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

15 A - OBLIGATIONS GENERALES

L'activité de chacun des locataires devra être exercée conformément aux prescriptions légales et réglementaires générales ou propres à chaque exploitation. Chaque intéressé fera son affaire personnelle de toute contravention ou plainte qu'il pourrait encourir. Sa responsabilité serait engagée si par suite de son comportement, un préjudice venait à être causé au Centre Commercial par l'application de sanctions graves telles que la fermeture administrative.

Tout litige entre locataires leur demeurera strictement personnel et ne pourra aboutir à une mise en cause du ou des propriétaires du Centre Commercial.

15 B - PERSONNEL D'EXPLOITATION

Les horaires de présence du personnel dans les locaux du Centre commercial et notamment l'heure d'arrivée devront être précisés au cas où les horaires d'arrivée et de départ seraient différents de l'horaire habituel ci-dessus défini.

15 C - ECLAIRAGE DES MAGASINS

Les locataires sont tenus de maintenir éclairées leurs vitrines, enseignes, et parties de magasin visibles du mail du 8h30 à 22h du Centre. Cette obligation pourra être étendue en dehors de cet horaire ou à l'occasion de manifestations publicitaires ou de relations publiques.

15 D - ENTRETIEN - NETTOYAGE

Les locataires devront maintenir en bon entretien de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux, vitrines, grilles et accessoires.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien des locaux devront être effectués en dehors de l'horaire d'ouverture du Centre. L'utilisation de produits de nettoyage dégageant des odeurs désagréables est interdite, de même que la projection ou l'écoulement d'eau, détersifs, etc... dans le mail.

Aucune matière susceptible de les boucher, aucun produit inflammable ou corrosif, ne devra être jeté dans les canalisations et les égouts conformément à la législation en vigueur ou future.

15 E - ENLEVEMENT DES DETRITUS, ORDURES, DECHETS, CARTONS

L'enlèvement des détritus , ordures , déchets , cartons ne s'entend que dans le cadre dans de l'activité prévue au bail commercial.
En aucun cas, les déchets et détritus ne pourront être brûlés dans l'enceinte du Centre.

Si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux destinés à cet usage, les locataires devront y porter tous leurs déchets et détritus tous les jours dans un délai courant une demi-heure après la fermeture du Centre Commercial et cessant à 10 Heures le matin.

Les locataires devront entreposer leurs ordures humides et déchets secs dans des sacs étanches et les stocker dans les locaux poubelles réservés à cet effet par le Bailleur.

Les cartons seront pliés et entreposés à part, dans ces mêmes locaux poubelles.
En aucun cas, sous peine d'amende, les ordures, cartons , palettes, encombrants ou autres ne devront être entreposés dans les parties communes du Centre Commercial ; de même, sur les circulations extérieures et réservées aux sorties d'intervention pompiers.

Toute manipulation rendue nécessaires et réalisée par le bailleur ou son réprésentant par le non-respect de la présente réglementation sera remboursée par le contrevenant. A défaut d'identification du contrevenant , les frais de cette opération seront inclus dans les charges communes

15 F – RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT :

Dans le cas de la mise en place par le bailleur du tri sélectif dans le centre commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site désigné ,et ce conformément au décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets et au décret n°2005-829 du 20 juillet 2005 consolidée au 16 octobre 2007 relatif à la composition des équipements électriques et électroniques et à l'élimination des déchets issus de ces équipements ; produits par leur activité. A ce titre, il remettra à première demande du bailleur et sans frais les copies des bordereaux de suivi des déchets. Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets ou dans le maintien en ordre du local à déchets, le Preneur sera redevable envers le bailleur de plein droit d'une pénalité de 500 € par infraction constatée.

En vertu de l'article L.210-1 et suivants du code de l'environnement, Le preneur s'engage à ne pas introduire dans les systèmes de collecte des eaux usées toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause, soit d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système collectif, soit d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement, soit d'une gêne dans leur fonctionnement ou encore d'un surcoût d'entretien.

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire par une entreprise agréée. Il fournira à

première demande du bailleur, sans frais, la copie du(s) rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. En cas de détérioration des réseaux par obstruction, le Preneur sera redevable envers le bailleur des frais de remise en état des réseaux. De même un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au bailleur dès l'ouverture au public du restaurant.

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux et, en cas de signature de convention de rejet par le bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le preneur s'engage par le présent bail à ratifier ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme ses rejets d'eaux usées

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT SANCTIONS

16) APPLICATION

L'application du présent règlement est confiée au Bailleur ou son représentant.

Son application est liée à l'exploitation du Centre Commercial. Elle est indépendante de la durée de l'Association des Commerçants.

17) SANCTIONS

Les sanctions applicables sont de deux sortes :

- en cas de manquement aux obligations ou aux prestations d'entretien, nettoyage, etc..., le Bailleur ou son représentant se substituera au locataire défaillant et lui facturera le coût de la prestation fournie.

- toute autre infraction se continuant après une mise en demeure de la faire cesser, adressée par lettre recommandée au locataire intéressé, sera sanctionnée par une pénalité telle que fixée au paragraphe 3.16 du bail.

18) ENTREE EN VIGUEUR ET MODIFICATION

Le règlement entrera en vigueur le jour de sa signature et au plus tard le jour de l'ouverture à la clientèle des locaux du Centre Commercial ou à compter du jour de la livraison du local.

- Conformément à l'article 4.3.3 du bail commercial et ce en cas de modification , le bailleur ou son réprésentant notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre émargement le règlement intérieur modifié.

Etabli à ..Bordeaux..... le 12/07/2021

en triple exemplaire et sur 10 pages

LE BAILLEUR* LE PRENEUR*

Lu et approuvé

* Faire précéder la signature de la mention "*Lu et Approuvé*"

lu et Approuvé

BORDEAUX LAC centre commercial régional AUSHOPPING	
FICHE RECAPITULATIVE **DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE** **Editée le 12/10/2018**	
Propriétaire CEETRUS - BUREAU D'AQUITAINE Avenue des 40 Journaux 33300 BORDEAUX	**Etablissement** Galeries marchandes et boutiques du centre Commercial de bordeaux Lac Avenue des 40 Journaux 33300 BORDEAUX **Date de construction / PC :**

La présente fiche récapitulative rassemble les données relatives à l'amiante de l'immeuble.

La liste des matériaux et produits du Dossier Technique Amiante mentionnés dans la présente fiche récapitulative est élaborée à partir de 2 sources :

- les rapports de repérage de l'amiante listés au chapitre 1.1,
- les autres informations communiquées suite à des découvertes ou suppressions de matériaux et produits contenant de l'amiante.

En cas de travaux et en fonction de leur nature, un repérage complémentaire est nécessaire pour rechercher les autres composants contenant de l'amiante susceptibles d'être concernés par les travaux.

De même un repérage avant démolition est à réaliser avant la démolition de l'immeuble.

Evolution du Dossier Technique Amiante	
Date de modification	Motif
02/10/2018	Mise à jour du DTA dans le cadre de la modification des enseignes, division/réunification de certaines cellules

Consultation de l'intégralité du Dossier Technique Amiante		
Détenteur du DTA		
Modalités de consultation du DTA	Lieu : Conditions :	Contacts :

SOMMAIRE

1 Objet et constitution de la fiche récapitulative 3
1.1 Repérages 3
1.2 Liste des parties d'immeuble ayant donné lieu au repérage 3
2 Composants contenant de l'amiante identifiés dans l'immeuble 8
2.1 Composants de la liste A 8
2.2 Composants de la liste B 8
2.3 Autres composants contenant de l'amiante 8
2.4 Composants n'ayant pas fait l'objet de prélèvements pour analyse en laboratoire 8
3 Les évaluations périodiques 9
3.1 Evaluation périodique composants de la liste A contenant de l'amiante 9
3.2 Evaluation des composants de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante 9
4 Travaux de traitement 10
5 Composants repérés ne contenant pas d'amiante 11
6 Recommandations générales de sécurité du DTA 13

La liste des matériaux et produits du Dossier Technique Amiante mentionnés dans la présente fiche récapitulative est élaborée à partir de 2 sources :

- les rapports de repérage de l'amiante listés au chapitre 1.1,
- les autres informations communiquées suite à des découvertes ou suppressions de matériaux et produits contenant de l'amiante.

1 Objet et constitution de la fiche récapitulative

La présente Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (établie selon l'arrêté du 21/12/2012) est destinée à l'information des occupants de l'immeuble sur la présence d'amiante dans les composants et les consignes de sécurité qui en résultent.

1.1 Repérages

Rapports effectués par organismes qualifiés				
Les missions initiales de repérage des matériaux contenant de l'amiante dans l'immeuble ont donné lieu aux rapports suivants* :				
Numéro de référence	**Date du rapport**	**Organisme intervenant**	**Objet du repérage**	**Commentaires**
B16E0/14/2271	03/12/2014	BMA SOCOTEC	Dossier Technique Amiante	Présence d'amiante détectée dans le cadre de la mission
12220/AMI/18/6227	02/10/2018	SOCOTEC	Dossier Technique Amiante	Pas de présence d'amiante détectée dans le cadre de la mission

** Ce tableau recense les seuls rapports mis à disposition de SOCOTEC. Toute existence d'autres rapports ou informations sur la présence d'amiante rend la présente fiche incomplète et doit être communiquée à SOCOTEC pour effectuer la mise à jour de la présente fiche.*

1.2 Liste des parties d'immeuble ayant donné lieu au repérage

Pour chaque type de rapport, les parties d'immeuble visitées ou non visitées, mentionnées dans le tableau suivant, sont conditionnées par l'objet de la mission confiée.

Référence du rapport de repérage et date	**Liste des composants repérés (A, B, C) dans le cadre de la mission confiée**	**Liste des parties d'immeuble visitées[1] dans le cadre de la mission confiée**	**Liste des parties d'immeuble non visitées [2] devant donner lieu à une prochaine visite**
B16E0/14/2271 03/12/2014			
12220/AMI/18/6227 02/10/2018	A + B	Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION espace de vente Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION réserve Rez de chaussée cellule 15 : pharmacie espace de vente Rez de chaussée cellule 15 : pharmacie réserve mezzanine Rez de chaussée cellule 70 : PAUL PERRIN	Néant

		Rez de chaussée cellule 12 : CHAUSPORT Rez de chaussée cellule 74 : PANDORA Rez de chaussée cellule 7 : UNDIZ Rez de chaussée cellule 6 : CHRISTINE LAURE Rez de chaussée cellule 159 : CLAIRE'S Rez de chaussée cellule 4 : ETAM Rez de chaussée cellule 1 : BOYER BIJOUTERIE espace de vente Rez de chaussée cellule 1 : BOYER BIJOUTERIE réserve Rez de chaussée cellule 69 : LE TORCHON A CAREAUX Rez de chaussée cellule 60 : THE KASE Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD espace de vente Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD réserve Rez de chaussée cellule 901 : NUMISSIMA Rez de chaussée cellule 84 : SERGENT MAJOR Rez de chaussée cellule 54 : ANDRE Rez de chaussée cellule 53 : DEVRED 1902 Rez de chaussée cellule 141 : DELICES Rez de chaussée cellule 140 : BONOBO Rez de chaussée cellule 143 : THES ET CAFES FACTORY Rez de chaussée cellule 144 : GENERALE D'OPTIQUE Rez de chaussée cellule 145 : BISTROT METEOR Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE espace de vente Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve rdc Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVETE mezzanine Rez de chaussée cellule 147 : FNAC espace de vente	

		Rez de chaussée cellule 147 : FNAC quai de livraison Rez de chaussée cellule 147 : FNAC réserves RDC Niveau +1 cellule 147 : FNAC bureaux Niveau +1 cellule 147 : FNAC salle de repos Niveau +1 cellule 147 : FNAC sanitaire et vestiaires hommes Niveau +1 cellule 147 : FNAC sanitaires et vestiaires femmes Rez de chaussée cellule 160 : FOOTLOCKER espace de vente Rez de chaussée cellule 21 : TRES'OR Rez de chaussée cellule 22 : MORGAN Rez de chaussée cellule 23 : ALAIN AFFLELOU espace de vente Rez de chaussée cellule 23 : ALAIN AFFLELOU mezzanine Rez de chaussée cellule 24 : TEXTO Rez de chaussée cellules 25, 26 : CAMAÏEU Rez de chaussée cellule 28 : OLLYGAN Rez de chaussée cellule 30 : BEAUSOLEIL MAROQUINERIE Rez de chaussée cellule 31 : PIMKIE Rez de chaussée cellule 83 : UN JOUR AILLEURS Rez de chaussée cellule 37 : BRICE Rez de chaussée cellule 38 : PIZZA PAÎ Rez de chaussée celule 71 : NAF NAF Rez de chaussée cellule 41 : MINELLI Rez de chaussée cellule 42 : JULES Rez de chaussée cellule 43 : JENNYFER Rez de chaussée cellule 62 : vacant Rez de chaussée cellule 114 : Z Rez de chaussée cellule 64 : vacant	

		Rez de chaussée cellule 157 : BERSHKA Rez de chaussée cellule 161 : SKILL Rez de chaussée cellule 89 : MICROMANIA Rez de chaussée cellule 150 : MOA Rez de chaussée cellule 85 : CELIO espace de vente Rez de chaussée cellule 85 : CELIO réserve Rez de chaussée cellule 85 : CELIO mezzanine Rez de chaussée cellule 153 : BOUYGES TELECOM Rez de chaussée cellule 154 : SFR Rez de chaussée cellule 51 : KIABI Rez de chaussée cellule 72 : ORANGE Rez de chaussée cellule 27 : CALZEDONIA Rez de chaussée : local container Rez de chaussée : local container 2 Rez de chaussée : local container 3 Rez de chaussée : sanitaires 1 galeries marchandes Rez de chaussée : sanitaires 2 galeries marchandes Intérieur de l'immeuble : trémie ascenseur Extérieur de l'immeuble : local stockage bois Intérieur de l'immeuble : local atelier Rez de chaussée cellule 100 : FLUNCH Rez de chaussée cellule 32 : PARFOIS Rez de chaussée cellule 61 : LA BRULERIE Rez de chaussée cellule 88 : LA BRIOCHE DOREE Rez de chaussée cellule 87 : MISTER MINIT Rez de chaussée cellule 90 : MONTRE SERVICE	

		Rez de chaussée cellule 119 : LINO Rez de chaussée cellule 20 : JOOSBAYOO Rez de chaussée cellule 158 : LA CROISSANTERIE Ensemble du Centre Commercial : Zone concernée par le DTA (1982)	

[1] *Toutes les parties d'immeuble doivent être obligatoirement visitées*

[2] *Pour les parties d'immeuble non visitées, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes …) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.*

2 Composants contenant de l'amiante identifiés dans l'immeuble

2.1 *Composants de la liste A*

Composants contenant de l'amiante de la liste A mentionnés dans les rapports					
Identité du composant		**Zone homogène**	**Résultats de la grille d'évaluation**	**Mesures obligatoires associées**	**Date rapport**
Ensemble des locaux concernés par la mission					
Néant					

N=1 Faire réaliser tous les 3 ans une évaluation périodique de l'état de conservation
N=2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement dans les 3 mois
N=3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement dans les 36 mois

2.2 *Composants de la liste B*

Composants contenant de l'amiante de la liste B mentionnés dans les rapports					
Identité du composant		**Zone homogène**	**Résultats de la grille d'évaluation**	**Mesures préconisées (par l'opérateur)**	**Date rapport**
Ensemble des locaux concernés par la mission					
Néant					

2.3 *Autres composants contenant de l'amiante*

Composants contenant de l'amiante de la liste C mentionnés dans les rapports					
Identité du composant		**Zone homogène**	**Résultats de la grille d'évaluation**	**Mesures préconisées (par l'opérateur)**	**Date rapport**
Ensemble des locaux concernés par la mission					
Néant					

2.4 *Composants n'ayant pas fait l'objet de prélèvements pour analyse en laboratoire*

Composants des listes A B C non analysés *			
Identité du composant		**Zone homogène**	**Commentaires**
Ensemble des parties d'immeuble concernées par la mission (voir §1.2 et §2.3)			
Néant			

** En cas d'intervention sur ces composants, des précautions devront être prises tant que l'absence d'amiante n'a pas été confirmée par une analyse en laboratoire*

3 Les évaluations périodiques

*3.1 Evaluation périodique composants de la liste A contenant de l'amiante**

Composant concerné	Localisation	Résultats de la grille d'évaluation	Mesures d'empoussièrement
Référence du rapport :	Date du rapport		

** L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.*

3.2 Evaluation des composants de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Composant concerné	Localisation	Résultats de la grille d'évaluation	Mesures d'empoussièrement
Référence du rapport :	Date du rapport		

4 Travaux de traitement

Le présent paragraphe rappelle les travaux réalisés dans l'immeuble et liés à la présence d'amiante :

- mesures conservatoires mises en place en l'attente de travaux définitifs,
- travaux de retrait de composants contenant de l'amiante,
- travaux de confinement ou encapsulage de composants contenant de l'amiante,
- autres natures de travaux (mise en peinture, projection d'un surfactant, etc...).

La liste des travaux est établie à partir des documents mis à disposition du rédacteur de la présente fiche.

Traitement des composants de la liste A

a	**TRAVAUX EFFECTUES ou MESURES CONSERVATOIRES** sur composants contenant de l'amiante de **la liste A**			
Composant concerné (localisation)	**Nature des Travaux ou mesures conservatoires**	**Entreprise**	**Examen visuel**	**Mesure d'empoussièrement**
Néant				
Néant				

Traitement des composants de la liste B

a	**TRAVAUX EFFECTUES ou MESURES CONSERVATOIRES** sur composants contenant de l'amiante de **la liste B**			
Composant concerné (localisation)	**Nature des Travaux ou mesures conservatoires**	**Entreprise**	**Examen visuel**	**Mesure d'empoussièrement**
Date de réalisation : 02/10/2018				
Dalle de sol plastique4 *(Rez de chaussée : THE KASE)* *Travaux de retrait total*	Travaux de retrait de composants contenant de l'amiante	non connu		

Traitement des composants de la liste C

a	**TRAVAUX EFFECTUES ou MESURES CONSERVATOIRES** sur composants contenant de l'amiante de **la liste C**			
Composant concerné (localisation)	**Nature des Travaux ou mesures conservatoires**	**Entreprise**	**Examen visuel**	**Mesure d'empoussièrement**
Néant				
Néant				

5 Composants repérés ne contenant pas d'amiante

N	Composants ne contenant pas d'amiante des listes A, B et C			
Identité du composant		**Zone homogène**	**Liste**	**Date rapport**
Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION réserve				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	3	sol réserve	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 15 : pharmacie espace de vente				
Dalle de sol plastique	16	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 1 : BOYER BIJOUTERIE espace de vente				
Dalle de sol plastique	17	sol réserve	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD réserve				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	6	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 145 : BISTROT METEOR				
Lés plastique avec sous couche	18	sol mezzanine	C	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve RDC				
Enduits projetés	7	plafond et escalier accès à la mezzanine idem que les poutres métalliques du centre commercial	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVETE mezzanine				
Lés plastique avec sous couche	19	sol	C	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 147 : FNAC réserves RDC				
Dalle de sol plastique	8	réserve et quai de livraison	B	29/12/2014
Niveau +1 cellule 147 : FNAC salle de repos				
Dalle de sol plastique *dalle de sol et colle*	9	sol de la salle de repos, des sanitaires hommes et femmes	B	29/12/2014
Niveau +1 cellule 147 : FNAC sanitaire et vestiaires hommes				
Dalle de sol plastique *dalle de sol bleu et colle*	11	sol de la salle de repos et des sanitaires hommes et femmes	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 160 : FOOTLOCKER espace de vente				
Enduits projetés	20	poutres métallique réserves	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 23 : ALAIN AFFLELOU mezzanine				
Dalle de sol plastique	21	sol mezzanine	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 42 : JULES				
Dalle de sol plastique	22	sol réserves	B	29/12/2014

Rez de chaussée cellule 62 : vacant				
Dalle de sol plastique	23	sol	B	29/12/2014
Faux plafond	24		A	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 114 : Z				
Lés plastique avec sous couche	25	réserves et bureaux du niveau 1	C	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 85 : CELIO réserve				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	13	sol réserve	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 153 : BOUYGES TELECOM				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	5	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 154 : SFR				
Dalle de sol plastique	29	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 51 : KIABI				
Faux plafond	26	locaux administratifs, vestiaires et salle de repos du niveau 1	A	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 72 : ORANGE				
Dalle de sol plastique	27	sol	B	29/12/2014
Faux plafond	28	plafond réserve	A	29/12/2014
Rez de chaussée : local container				
Calorifugeage	1	locaux techniques	A	29/12/2014
Intérieur de l'immeuble : local atelier				
Enduits projetés	2	poutres métallique du centre commercial	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 100 : FLUNCH				
Dalle de sol plastique	15	bureaux de l'étage	B	29/12/2014

6 Recommandations générales de sécurité du DTA

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.
Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.
La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.
Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.
b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation
L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :
— perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
— remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
— travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

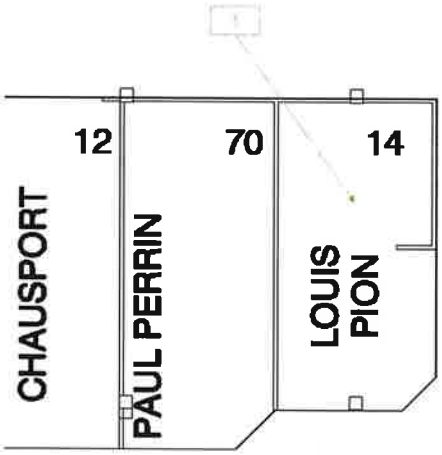
Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.
a. Conditionnement des déchets
Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.
b. Apport en déchèterie
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.
c. Filières d'élimination des déchets
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et

les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.
d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :
— de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
— du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
— de la mairie ;
— ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.
e. Traçabilité
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION réserve	Titre du plan : localisation prélèvement



Légende

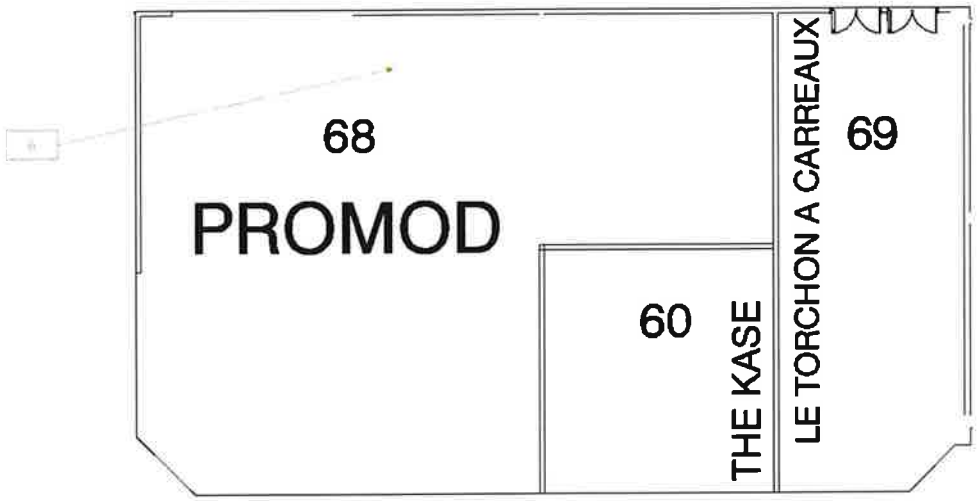
X → Prélèvement amianté

X → Prélèvement non amianté

Dalle de sol plastique	3	dalle et colle	sol réserve	N

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD réserve	Titre du plan : localisation points de prélèvements



Légende

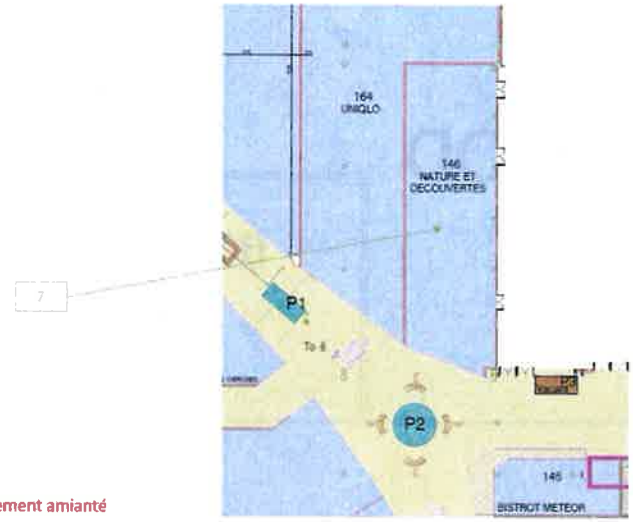
Prélèvement amianté

Prélèvement non amianté

Dalle de sol plastique	6	dalle et colle	sol	N

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve rdc	Titre du plan : Localisation prélèvement



Légende

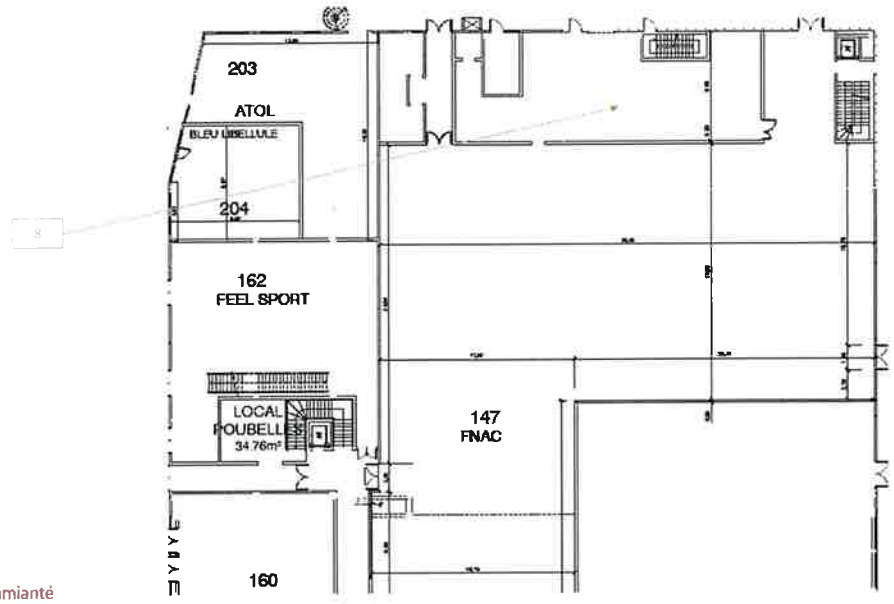
X → Prélèvement amianté

X → Prélèvement non amiante

Enduits projetés	7		plafond et escalier accès à la mezzanine idem que les poutres métalliques du centre commercial	N

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 147 : FNAC réserves RDC	Titre du plan : localisation du prélèvement



Légende

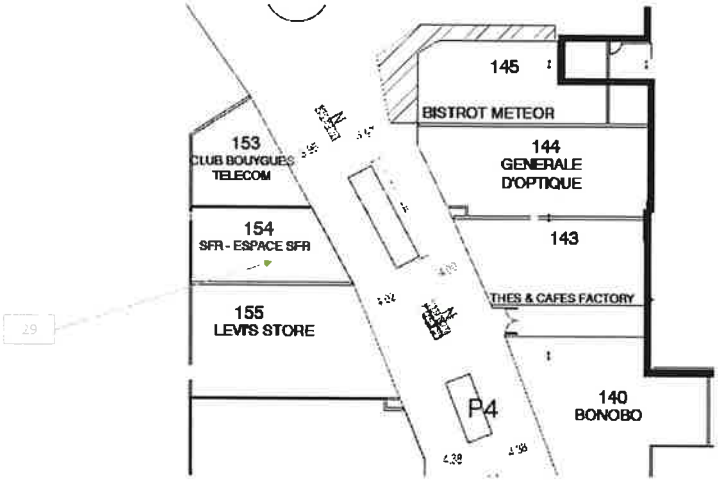
x → Prélèvement amianté

x → Prélèvement non amianté

Dalle de sol plastique	8		réserve et quai de livraison	N

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 154 : SFR	Titre du plan : Loge SFR



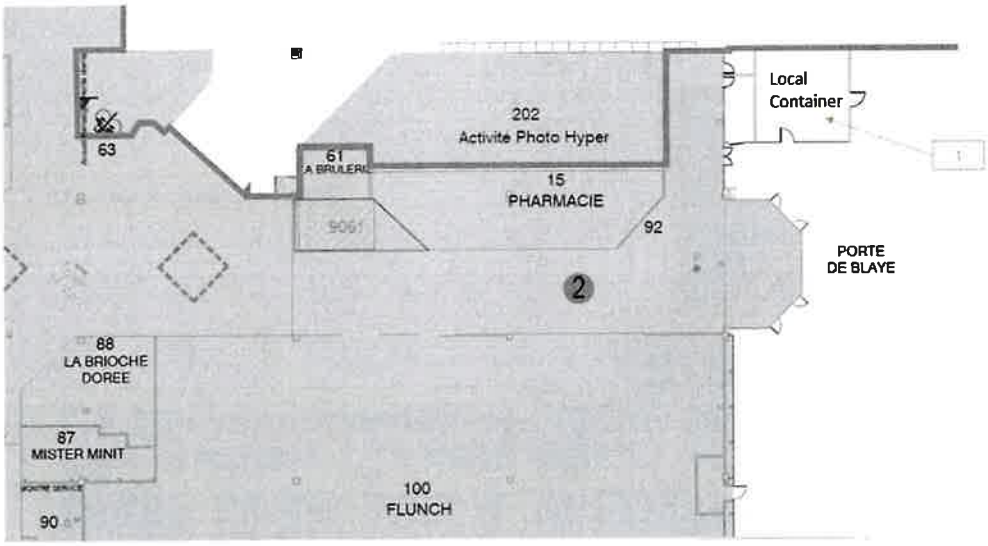
Légende

X → Prélèvement amianté

X → Prelevement non amiante

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée : local container	Titre du plan : localisation 1



Légende

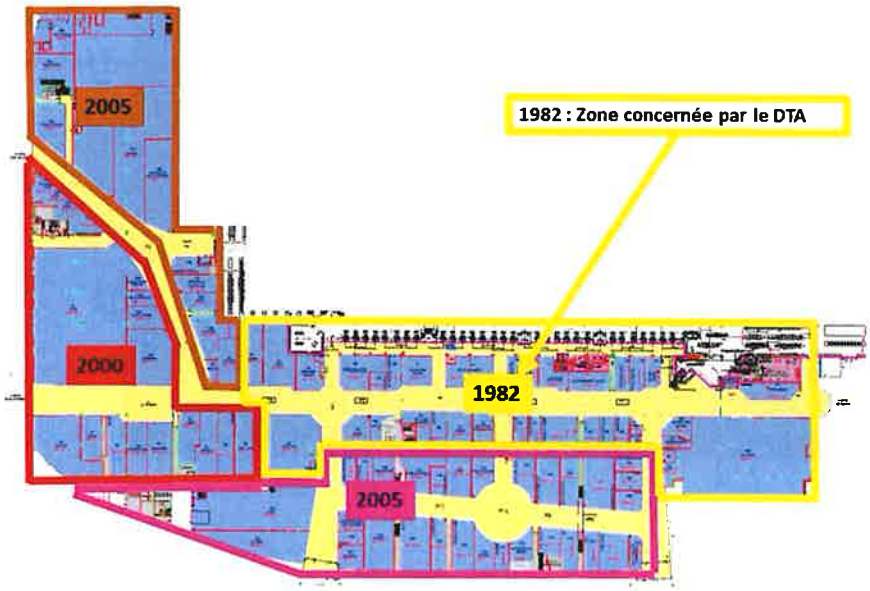
X → Prélèvement amianté

X → Prélèvement non amiante

Calorifugeage	1		locaux techniques	N

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Ensemble du Centre Commercial : Zone concernée par le DTA (1982)	Titre du plan : Plan Centre commercial Bordeaux-Lac



Localisation : Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve RDC

Composant : Enduits projetés$_7$ *(N)*

plafond et escalier accès à la mezzanine idem que les poutres métalliques du centre commercial

Localisation : Niveau +1 cellule 147 : FNAC salle de repos

Composant : Dalle de sol plastique$_9$ *(N)*

dalle de sol et colle

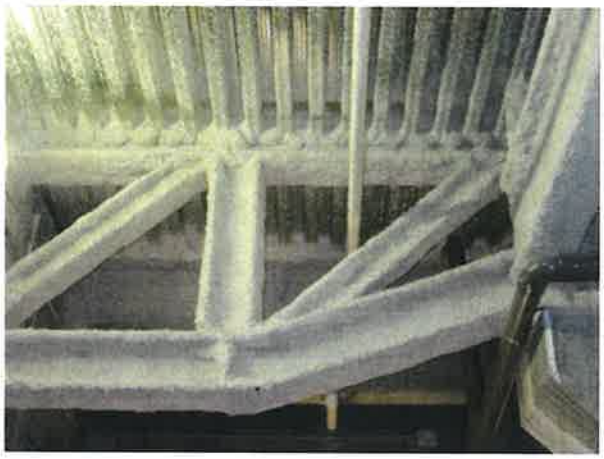
sol de la salle de repos, des sanitaires hommes et femmes

Localisation : Rez de chaussée : local container

Composant : Calorifugeage$_1$ *(N)*

locaux techniques

Localisation : Intérieur de l'immeuble : local atelier



Composant : Enduits projetés$_2$ *(N)*

poutres métallique du centre commercial

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Centres commerciaux

N° :2013.IMMO-030 Valable jusqu'au : 30/03/2023 Nature de l'ERP : Mail de centre commercial Année de construction : 1980 + extension en 2005	Date : 30/03/2013 Diagnostiqueur : Lionel BARBÉ Signature :

Adresse : Avenue des quarante Journaux – 33300 BORDEAUX

☐ Bâtiment entier ■ Partie de bâtiment (à préciser) : Mail

$S_{MAIL+BOUTIQUES}$: 10 660 + 27 610 m² S_{th} : 42 097 m²

Propriétaire :	**Locataire** (s'il y a lieu) :	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) **:**
Nom : IMMOCHAN Adresse : Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny 59170 CROIX	Nom : SERVICIMMOG Adresse : Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny 59170 CROIX	Nom : SERVICIMMOG Adresse : Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny 59170 CROIX

Consommations annuelles par énergie

Période de relevés de consommations considérée : électricité (hors parking) – moyenne de 2010 à 2012 et gaz – moyenne de 2009 à 2011

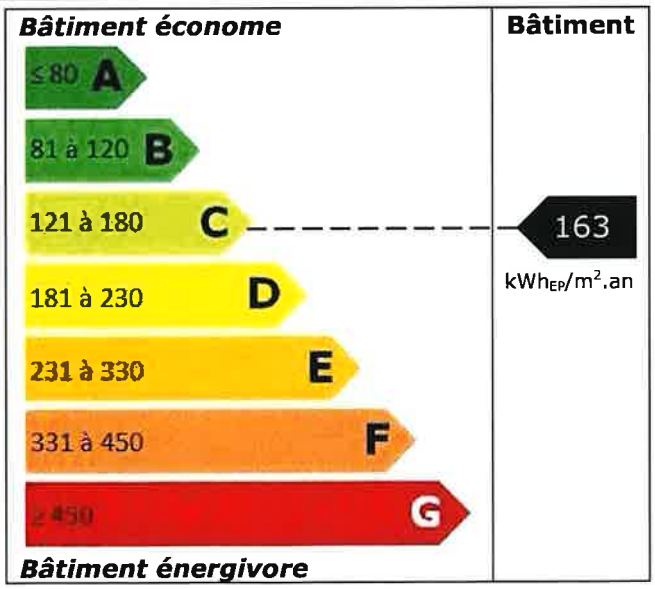
	Consommations en **énergies finales** (Détail par énergie)	Consommations en **énergie primaire** (Détail par énergie)	Frais annuels d'énergie
Bois, biomasse	0 kWh_{EF}	0 kWh_{EP}	0 € TTC
Électricité	2 239 495 kWh_{EF}	5 777 898 kWh_{EP}	128 333 € TTC
Gaz	1 091 488 kWh_{EF}	1 091 488 kWh_{EP}	75 710 € TTC
Autres énergies	0 kWh_{EF}	0 kWh_{EP}	0 € TTC
Production d'électricité à demeure	0 kWh_{EF}	0 kWh_{EP}	0 € TTC
Abonnements			49 194 € TTC
TOTAL		**6 869 386 kWh_{EP}**	**253 236 € TTC**

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

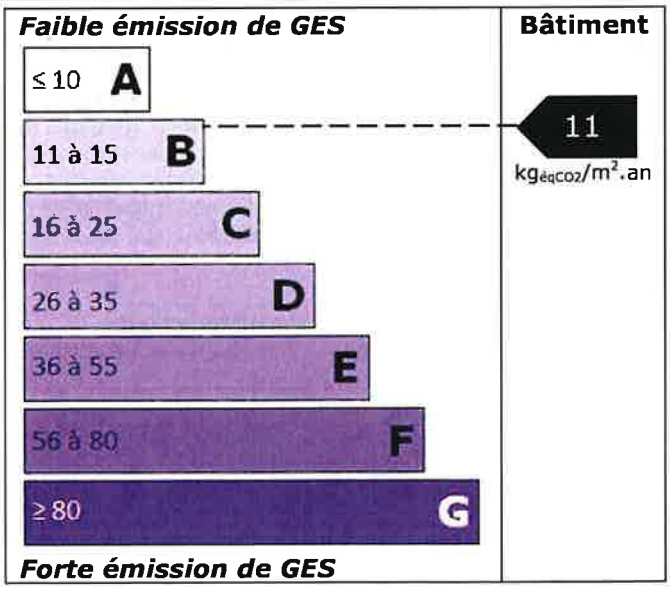
Consommation estimée : 163 $kWh_{EP}/m^2.an$



Émissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 11 $kg_{éqCO2}/m^2.an$



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Descriptif du bâtiment (ou de la partie du bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Panneaux béton cellulaire type siporex + isolant **Toiture :** Panneaux béton cellulaire type siporex avec multicouche (bitume) Et Bac acier double peau avec étanchéité en membrane PVC **Menuiseries ou parois vitrées :** Simple et double vitrage cadre aluminium **Plancher bas :** Chape sur vide sanitaire ou dalle béton sur terre plein avec chape isolée **Nombre d'occupants :** 1 000 personnes	**Système de chauffage :** Roof tops réversibles Roof tops gaz **Système de refroidissement :** Roof tops réversibles Roof tops froid seul **Autres équipements consommant de l'énergie :** Production boucle d'eau à température constante (alimente des groupes logés pour traitement d'air des boutiques) Rideaux d'air Splits locaux techniques	**Système de production d'eau chaude sanitaire :** Chauffes-eau électriques **Système d'éclairage :** Tubes fluorescents T5 et T8 Spots GU 10 Iodures Tubes fluorescentes parking sous dalle **Système de ventilation :** Extracteurs décentralisés

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable **0 $kWh_{EP}/m^2.an$**

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires :

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics de bureaux ou d'enseignement : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Rooftops	- Descente des sondes actuellement située dans le caisson de reprise - Optimisation des températures de consignes - Optimisation de la régulation : free cooling la nuit, gestion zone morte, décalage du point de consigne, gestion de l'air neuf par asservissement à des sondes CO_2 - Remplacement de l'ensemble des roofs top (froid, gaz,...) par de nouvelles unités réversibles
Chaufferie	- Calorifugeage des singularités - Régulation départ chauffage (V3V...) + Gestion pompe (Horloge + VEV) - Remplacement de la chaufferie par un ballon d'appoint avec brûleur gaz
Rideaux d'air	- Remplacement des rideaux d'air à batterie eau chaude par des modèles électriques à haute performance
Déstratificateurs d'air	- Installation de déstratificateurs d'air en galerie
Eclairage	- Remplacement des luminaires T8 36W par des T5 28W - Remplacement des spots GU 10 35W par des spots LED 7W - Remplacement des iodures 400W par des iodures 150W - Remplacement des luminaires T8 du parking sous dalle par des luminaires T5 49 W

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'information : www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique

www.ademe.fr

BUREAU VERITAS
CONSTRUCTION

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 4346315
Réalisé par Eddie TONNOIR
Pour le compte de BUREAU VERITAS

Date de réalisation : 2 février 2021 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
Avenue du Lac
33000 Bordeaux

Bailleur
CEETRUS FRANCE

SYNTHESE

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	**Nature du risque**	**Etat de la procédure**	**Date**	**Concerné**	**Travaux**	**Réf.**
PPRn	Inondation	approuvé	07/07/2005	oui	oui*	p.4
PPRn	Inondation	prescrit	02/03/2012	non	non	p.4
SIS	Pollution des sols	approuvé	21/02/2019	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 2 - Faible***				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert****				non	-	-

** cf. section "Prescriptions de travaux ".*
*** Secteur d'Information sur les Sols.*
**** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).*
***** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.*

Informations complémentaires	Zone
Plan d'Exposition au Bruit*	**Non concerné**

** Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb*

SOMMAIRE

Synthèse 1
Imprimé officiel 3
Localisation sur cartographie des risques 4
Procédures ne concernant pas l'immeuble 5
Déclaration de sinistres indemnisés 8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 10
Annexes 11

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **33-2019-07-23-004** du **23/07/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — **Document réalisé le : 02/02/2021**

2. Adresse

Avenue du Lac

33000 Bordeaux

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui	**non** [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui	**non** [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	**oui** [X]	non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation [X] — Crue torrentielle — Remontée de nappe — Submersion marine — Avalanche — Mouvement de terrain — Mvt terrain Sécheresse — Séisme — Cyclone — Eruption volcanique — Feu de forêt — autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	**oui**[1] [ ]	**non** [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés[1]	**oui** [ ]	**non** [ ]

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui	**non** [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui	**non** [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui	**non** [X]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque minier — Affaissement — Effondrement — Tassement — Emission de gaz — Pollution des sols — Pollution des eaux — autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui	**non** [X]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui	non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui	**non** [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui	**non** [X]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque industriel — Effet thermique — Effet de surpression — Effet toxique — Protection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui	**non** [X]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui	**non** [X]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui	non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	oui	non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Forte — Moyenne — Modérée — **Faible** — Très faible

zone 5 — zone 4 — zone 3 — **zone 2** [X] — zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R 125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif — **Faible avec facteur de transfert** — Faible

zone 3 — **zone 2** [X] — zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente — oui [ ] non [ ]

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui [ ] non [X]

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 33-2019-03-01-002 du 01/03/2019 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Bailleur	CEETRUS FRANCE	à	le
Locataire	VIMAVINSTITUT	à Bordeaux	le 12/07/2021

[1] cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité

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

DocuSign Envelope ID: ED15EC94-FEAB-4219-A645-322AFA11FBAE

BUREAU VERITAS
CONSTRUCTION

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **33-2019-07-23-004** du **23/07/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — **Document réalisé le : 02/02/2021**

2. Adresse

Avenue du Lac

33000 Bordeaux

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** — non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** — non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** — oui [X]
Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques graves ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation [X]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn — oui¹ [ ] non [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés¹ — oui [ ] non [ ]

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** — non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** — non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** — non [X]
Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques graves ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm — non [X]

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** — non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** — non [X]
Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques graves ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — non [X]
L'immeuble est situé en zone de prescription — non [X]

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : **Faible**
zone 2 [X]

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon
en application des articles R 1333-29 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : **Faible avec facteur de transfert**
zone 2 [X]

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente — oui [ ] non [ ]

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui [ ] non [X]
Selon les informations transmises à l'occasion par l'arrêté préfectoral 33-2019-05-[illegible]-002 du 2 [illegible] 2019 portant création des SIS sur le département

Parties concernées

Bailleur CEETRUS FRANCE à le

Locataire VIMAVINSTITUT à Bordeaux le 12/07/2021

DocuSigned by:
VIELEU Celi
6F0D138469184EE...

¹ cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux"
L'Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie I et sur sa seule responsabilité
Attention ! Sis n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus de prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 07/07/2005

Concerné*

** L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques*

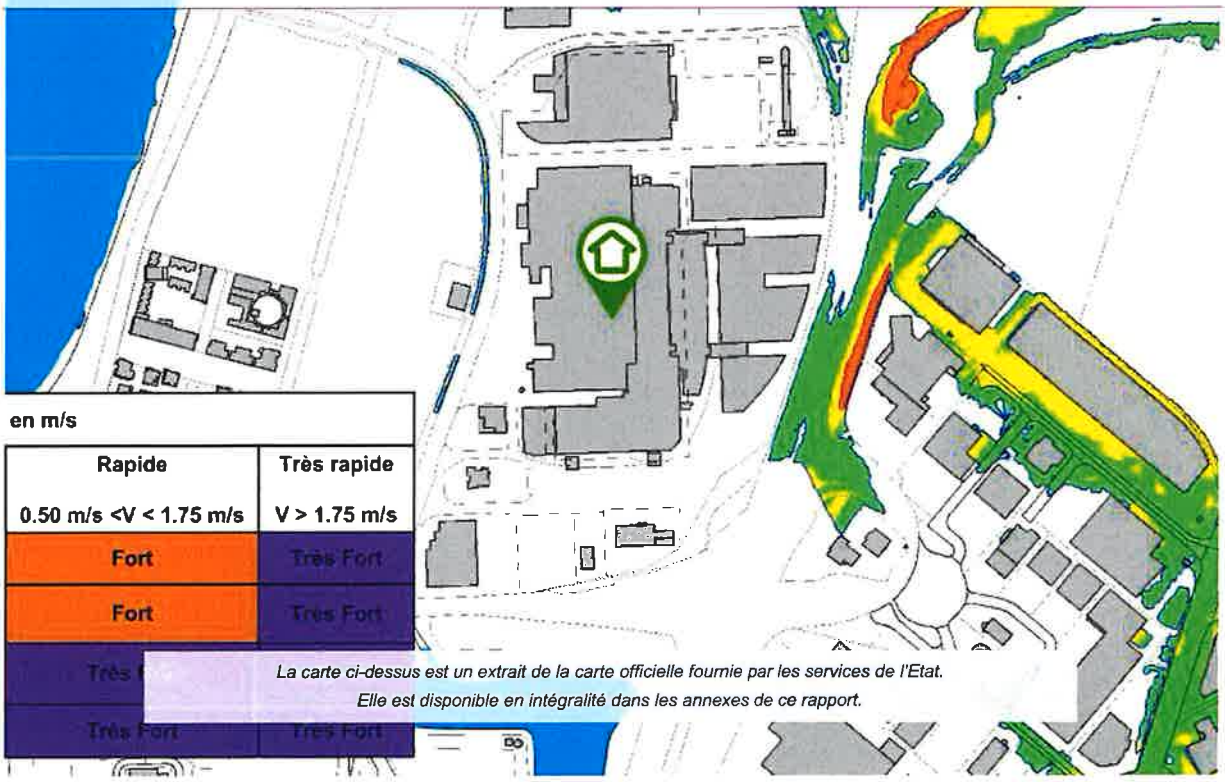
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 02/03/2012

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



en m/s

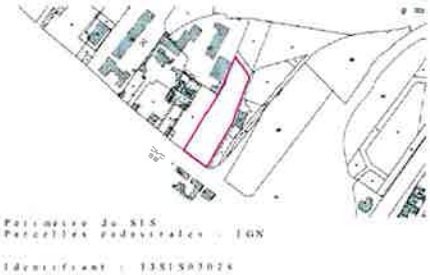
Rapide 0.50 m/s <V < 1.75 m/s	Très rapide V > 1.75 m/s
Fort	Très Fort
Fort	Très Fort
Très	
Très Fort	Très Fort

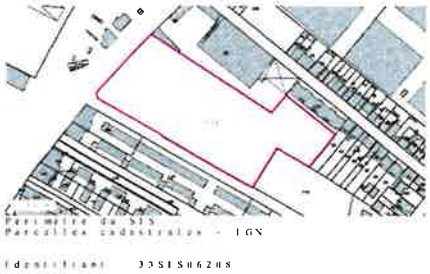
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

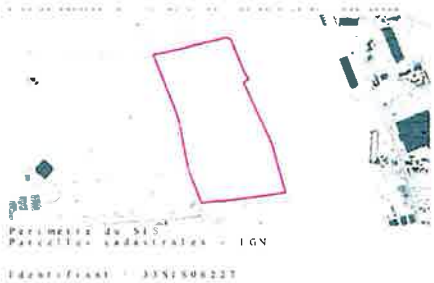
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

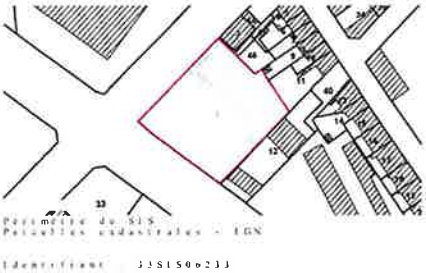
Le SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019

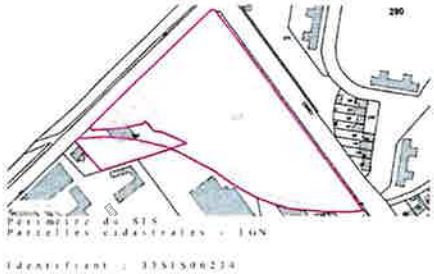




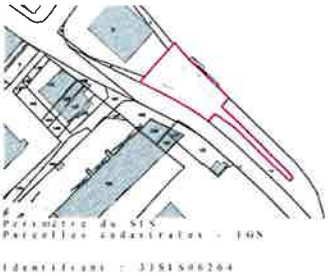
SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019 (suite)

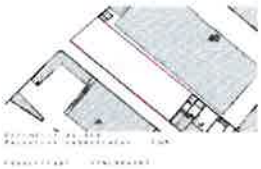


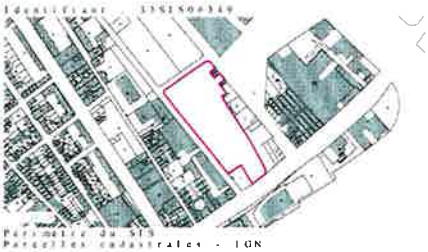


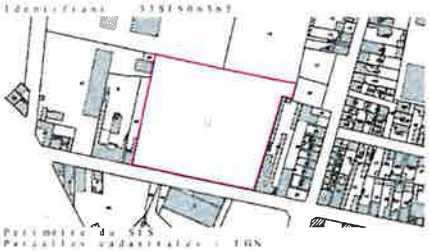


SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019 (suite)









AB

a

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2020	11/05/2020	03/12/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/05/2018	26/05/2018	03/11/2018	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/06/2017	20/10/2018	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2013	27/07/2013	13/09/2013	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2012	31/03/2012	25/05/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/08/2011	02/08/2011	01/12/2011	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	17/07/2012	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2010	30/09/2010	03/01/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	02/04/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	13/05/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	31/12/2002	22/05/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/05/2000	08/05/2000	22/04/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1998	29/04/1998	13/11/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	30/06/1998	05/02/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	03/04/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	14/07/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	07/02/1996	08/02/1996	17/04/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1995	31/12/1996	18/02/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1995	30/09/1995	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/08/1992	09/08/1992	28/03/1993	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	17/10/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	20/12/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1996	19/07/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/05/1997	28/03/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/02/1990	15/02/1990	23/03/1990	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1990	17/04/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1989	15/12/1990	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/03/1988	21/03/1988	19/06/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/09/1987	01/09/1987	11/11/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/09/1986	15/09/1986	09/01/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/08/1983	09/08/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/07/1983	27/07/1983	08/10/1983	☐

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/1983	04/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	24/06/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1983	31/05/1983	18/11/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Bordeaux - Gironde
Commune : Bordeaux

Adresse de l'immeuble :
Avenue du Lac
33000 Bordeaux
France

Etabli le : 12/07/2021

Bailleur :

CEETRUS FRANCE

Locataire :

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 07/07/2005, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "réseau de distribution de fluide (eau, énergie, télécommunications, ...) (concessionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 33,34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "réseau de transports en commun (gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 33
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement culturel ou de l'administration." : référez-vous au règlement, page(s) 34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement de soins aux personnes." : référez-vous au règlement, page(s) 34
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement ou installation dont le fonctionnement est requis pour la protection civile." : référez-vous au règlement, page(s) 35

Documents de référence

> Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 07/07/2005

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par BUREAU VERITAS en date du 02/02/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°33-2019-07-23-004 en date du 23/07/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 07/07/2005
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 07/07/2005
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, prescrit le 02/03/2012
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques
Naturels Terrestres et Technologiques

Bordeaux, le 23 JUIL. 2019

ARRÊTÉ DU 23 juillet 2019

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

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2019 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communautés de communes de Bordeaux Métropole, du Bazadais, de Blaye, Convergence Garonne, du Créonnais, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire, du Sud Gironde, Castillon Pujols, des Coteaux Bordelais, de l'Estuaire, du Fronsadais, du Grand Cubzaguais, du Grand Saint Emilionnais, Jalle Eau Bourde, Lattitude Nord Gironde, Medoc Coeur presqu'Ile, Médullienne, de Montesquieu, du Pays Foyen, des Portes entre Deux Mers, du Réolais en Sud Gironde, Rurales de l'Entre Deux Mers, du Secteur Saint Loubès, du Val de l'Eyre, ainsi que sur les communautés d'agglomération du Libournais, du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015-108 du 11 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle «Val de Virvée» issue de la fusion des communes de Aubie et Espessas, de Saint-Antoine et de Salignac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-08-01-001 du 01 aout 2016 portant création de la commune nouvelle «Castets et Castillon» issue de la fusion des communes de Castets-en-Dorthe et de Castillon-de-castets ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-11-17-001 du 17 novembre 2017 portant création de la commune nouvelle «Margaux-Cantenac» issue de la fusion des communes de Margaux et de Cantenac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-007 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Blaignan-Prignac» issue de la fusion des communes de Blaignac et de Prignac en Médoc ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-008 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Val de Livenne» issue de la fusion des communes de Marcillac et de Saint-Caprais-de-Blaye ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-009 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Porte de Benauge» issue de la fusion des communes d'Arbis et de Cantois ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant que la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la fusion de plusieurs communes ;

Considérant que la prise en compte des zones à potentiel radon et les secteurs d'information sur les sols modifie la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde.

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde du 29 octobre 2012.

Article 2 :

Dans le département de la Gironde, la liste des communes pour lesquelles s'applique l'obligation de joindre un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location, est la suivante : ABZAC, AMBARES et LAGRAVE, AMBES, ANDERNOS les BAINS, ANGLADE, ARBANATS, ARCACHON, ARCINS, ARES, ARSAC, ARTIGUES PRES BORDEAUX, Les ARTIGUES de LUSSAC, ARVEYRES, ASQUES, AUDENGE, AVENSAN, AYGUEMORTES les GRAVES, BAGAS, BARIE, BARON, BARSAC, BASSANNE, BASSENS, BAURECH, BAYAS, BAYON SUR GIRONDE, BEAUTIRAN, BEGADAN, BEGLES, BEGUEY, BELIN-, BELIET, BERSON, BEYCHAC ET CAILLAU, BIGANOS, Les BILLAUX, BLAIGNAC, BLAIGNAN- PRIGNAC, BLANQUEFORT, BLAYE, BLESIGNAC, BONNETAN, BONZAC, BORDEAUX, BOULIAC, BOURDELLES, BOURG, Le BOUSCAT, BRANNE, BRAUD et SAINT LOUIS, La BREDE, BRUGES, CABANAC et VILLAGRAINS, CABARA, CADARSAC, CADAUJAC, CADILLAC, CADILLAC en FRONSADAIS, CAMARSAC, CAMBES, CAMBLANES et MEYNAC, CAMIAC et SAINT DENIS, CAMIRAN, CAMPS SUR l'ISLE, CAMPUGNAN, CANEJAN, CAPIAN, CAPTIEUX, CARBON BLANC, CARCANS, CARIGNAN de BORDEAUX, CARS, CARTELEGUE, CASSEUIL, CASTELNAU de MEDOC, CASTETS et CASTILLON, CASTILLON la BATAILLE, CASTRES-GIRONDE, CAUDROT, CAVIGNAC, CENAC, CENON, CERONS, CESTAS, CEZAC, CHAMADELLE, CISSAC – MEDOC, CIVRAC de BLAYE, CIVRAC sur DORDOGNE, CIVRAC en MEDOC, COMPS, COUQUEQUES, COURS DE MONSEGUR, COUTRAS, COUTURES, CREON, CROIGNON, CUBNEZAIS, CUBZAC LES PONTS, CURSAN, CUSSAC FORT MEDOC, DAIGNAC, DARDENAC, DIEULIVOL, DONNEZAC, Les EGLISOTTES et CHALAURES, ESPIET, Les ESSEINTES, ETAULIERS, EYNESSE, EYRANS, EYSINES, FALEYRAS, FARGUES SAINT HILAIRE, Le FIEU, FLAUJAGUES, FLOIRAC, FLOUDES, FONTET, FOURS, FRONSAC, GAILLAN en MEDOC, GALGON, GAURIAC, GAURIAGUET, GENERAC, GENISSAC, GIRONDE SUR DROPT, GOURS, GRADIGNAN, GRAYAN et L'HOPITAL, GREZILLAC, GUILLAC, GUILLOS, GUÎTRES, GUJAN-MESTRAS, Le HAILLAN, HAUX, HOSTENS, HOURTIN, HURE, ISLE SAINT GEORGES, IZON, JAU-, DIGNAC et LOIRAC, JUILLAC, LABARDE, LACANAU, LAGORCE, LALANDE DE POMEROL, LAMARQUE, LAMOTHE LANDERRON, La LANDE DE FRONSAC, LANDERROUET SUR SEGUR, LANGOIRAN, LANGON, LANSAC, LANTON, LAPOUYADE, LARUSCADE, LATRESNE, LEGE CAP FERRET, LEOGEATS, LEOGNAN, LESPARRE MEDOC, LESTIAC SUR GARONNE, LIBOURNE, LIGNAN de BORDEAUX, LORMONT, LOUBENS, LOUPES, LOUPIAC, LOUPIAC de la REOLE, LUDON-MEDOC, LUGAIGNAC, LUGON et l'ILE du CARNEY, LUSSAC, MACAU, MADIRAC, MARANSIN, MARCENAIS, MARGAUX-CANTENAC, MARIONS, MARSAS, MARTIGNAS SUR JALLE, MARTILLAC, MAZION, MERIGNAC, MESTERRIEUX, MIOS, MOMBRIER, MONGAUZY, MONSEGUR, MONTAGNE, MONTAGOUDIN, MONTUSSAN, MORIZES, MOUILLAC, MOULIETS et VILLEMARTIN, MOULIS EN MEDOC, MOULON, NAUJAC SUR MER, NEAC, NERIGEAN, NEUFFONS, ORDONNAC, PAILLET, PAREMPUYRE, PAUILLAC, Les PEINTURES, PELLEGRUE, PERISSAC, PESSAC, PESSAC SUR DORDOGNE, PETIT PALAIS et CORNEMPS, PEUJARD, LE PIAN MEDOC, LE PIAN-SUR-GARONNE, PINEUILH, PLASSAC, PLEINE SELVE, PODENSAC, POMEROL, POMPIGNAC, PONDAURAT, PORCHERES, Le PORGE, PORTETS, Le POUT, PREIGNAC, PRIGNAC et MARCAMPS, PUGNAC, PUJOLS SUR CIRON, LE PUY, PUYBARBAN, QUEYRAC, QUINSAC, RAUZAN, REIGNAC, La REOLE, RIMONS, RIONS, La RIVIERE, ROQUEBRUNE, SABLONS, SADIRAC, SAILLANS, SAINT AIGNAN, SAINT ANDRE de CUBZAC, SAINT ANDRE ET APPELLES, SAINT ANDRONY, SAINT ANTOINE SUR l'ISLE, SAINT AUBIN de BLAYE, SAINT AUBIN de BRANNE, SAINT AUBIN de MEDOC, SAINT AVIT de SOULEGE, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE, SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, SAINT CHRISTOLY DE BLAYE, SAINT CHRISTOLY DE MEDOC, SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE, SAINT CHRISTOPHE DES BARDES, SAINT CIERS d'ABZAC, SAINT CIERS de CANESSE, SAINT CIERS SUR GIRONDE, SAINT DENIS de PILE, SAINT EMILION, SAINT ESTEPHE, SAINT GENES de BLAYE, SAINT GENES de FRONSAC, SAINT GENES de LOMBAUD, SAINT GERMAIN d'ESTEUIL, SAINT GERMAIN du PUCH, SAINT GERMAIN de la RIVIERE, SAINT GERVAIS, SAINT GIRONS d'AIGUEVIVES, SAINT HIPPOLYTE, SAINT JEAN d'ILLAC, SAINT JEAN de BLAIGNAC, SAINT JULIEN BEYCHEVELLE, SAINT LAURENT d'ARCE, SAINT LAURENT des COMBES, SAINT LAURENT MEDOC, SAINT LEON, SAINT LOUBERT, SAINT LOUBES, SAINT LOUIS de MONTFERRAND, SAINT MACAIRE, SAINT MAGNE de CASTILLON, SAINT MAIXANT, SAINT

MARIENS, SAINT MARTIN de LAYE, SAINT MARTIN de LERM, SAINT MARTIN de SESCAS, SAINT MARTIN du BOIS, SAINT MARTIN LACAUSSADE, SAINT MEDARD d'EYRANS, SAINT MEDARD de GUIZIERES, SAINT MEDARD en JALLES, SAINT MICHEL DE FRONSAC, SAINT PALAIS, SAINT PARDON de CONQUES, SAINT PAUL, SAINT PEY d'ARMENS, SAINT PEY de CASTETS, SAINT PIERRE d'AURILLAC, SAINT PIERRE de MONS, SAINT QUENTIN de BARON, SAINT ROMAIN la VIRVEE, SAINT SAUVEUR, SAINT SAUVEUR de PUYNORMAND, SAINT SAVIN, SAINT SEURIN de BOURG, SAINT SEURIN de CADOURNE, SAINT SEURIN de CURSAC, SAINT SEURIN SUR L'ISLE, SAINT SULPICE de FALEYRENS, SAINT SULPICE de GUILLERAGUES, SAINT SULPICE et CAMEYRAC, SAINT TROJAN, SAINT VINCENT de PAUL, SAINT VINCENT de PERTIGNAS, SAINT VIVIEN de BLAYE, SAINT VIVIEN de MEDOC, SAINT YZAN de SOUDIAC, SAINT YZANS de MEDOC, SAINTE CROIX du MONT, SAINTE EULALIE, SAINTE FLORENCE, SAINTE FOY la GRANDE, SAINTE HELENE, SAINTE TERRE, SALLEBOEUF, SAMONAC, SAUGON, SAUMOS, La SAUVE, SAVIGNAC de L'ISLE, SOULAC SUR MER, SOUSSANS, TABANAC, Le TAILLAN MEDOC, TAILLECAVAT, TALAIS, TALENCE, TARGON, TARNES, TAURIAC, Le TEICH, Le TEMPLE, La TESTE DE BUCH, TEUILLAC, TIZAC de CURTON, TIZAC de LAPOUYADE, TOULENNE, Le TOURNE, TRESSES, VALEYRAC, VAL-de- LIVENNE, VAL DE VIRVEE, VAYRES, VENDAYS MONTALIVET, VENSAC, VERAC, VERDELAIS, Le VERDON SUR MER, VERTHEUIL, VIGNONET, VILLANDRAUT, VILLEGOUGE, VILLENAVE d'ORNON, VILLENEUVE, VIRELADE, VIRSAC, YVRAC.

Le détail des risques par commune fait l'objet d'un arrêté spécifique fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 3 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à l'ensemble des maires du département de la Gironde et à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet des services de la préfecture (http://www.gironde.gouv.fr).

Article 4 :
En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 :
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) et Mesdames et Monsieurs les maires du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

La Préfète

Fabienne BUCCIO

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

LACUB

Annexes aux servitudes d'utilité publique

PM1 **servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles**

plan de prévention du risque inondation des secteurs Bordeaux Nord et Sud approuvé par décret du 07 juillet 2003

pLu.

plan local d'urbanisme
de la Communauté urbaine de Bordeaux

PLU approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 21 juillet 2006

BORDEAUX

a'urba.

N

PREFECTURE DE LA GIRONDE

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Equipement de la Gironde

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Aire élargie de l'agglomération Bordelaise

Commune de Bordeaux

Carte de zonage réglementaire

Bordeaux : 1 : 10 000

ZONAGE

Zone rouge :
Elle est constituée des champs d'expansion de la crue (le plus souvent non urbanisés et dont le rôle de la crue, globalement bénéfique)

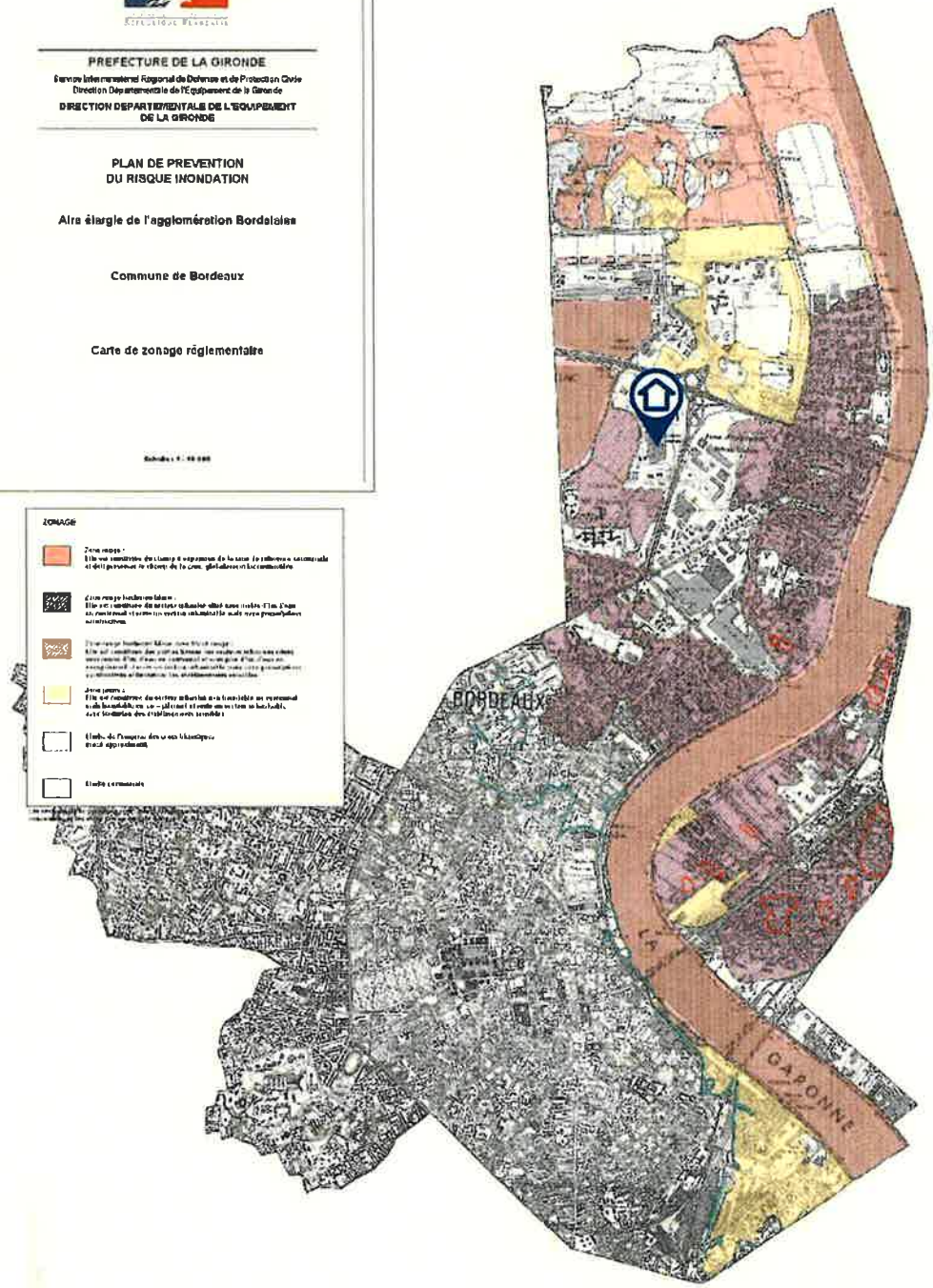
Zone rouge hachurée bleue :
Elle est constituée des zones urbanisées situées sous cotes d'eau d'un niveau inférieur à la cote inondable mais sans prescriptions administratives

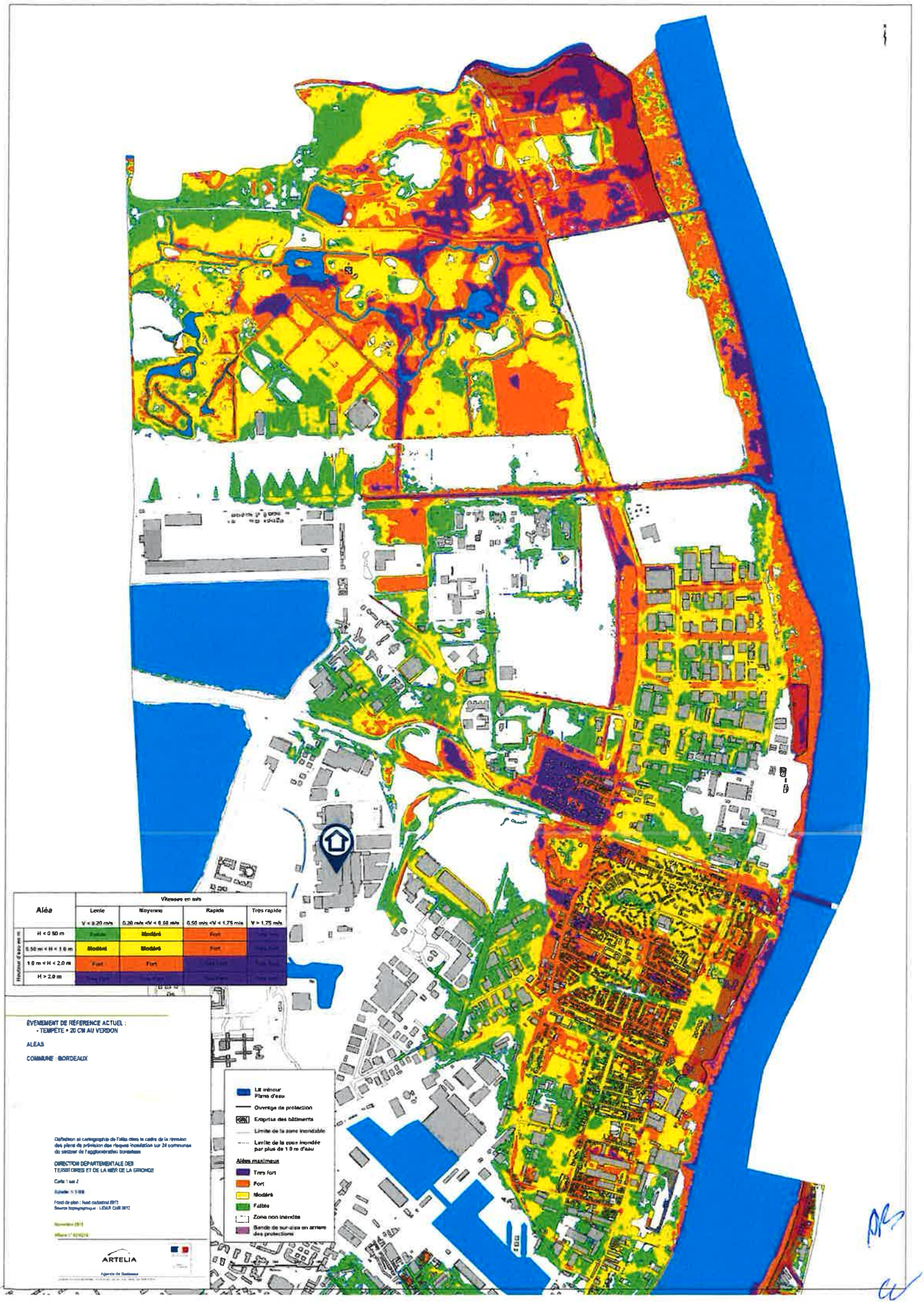
Zone rouge hachurée bleue avec trait rouge :
Elle est constituée des parties basses des quartiers urbanisés situés sous cotes d'eau d'un niveau inférieur à la cote inondable mais sans prescriptions administratives et dont le rôle hydraulique est différent

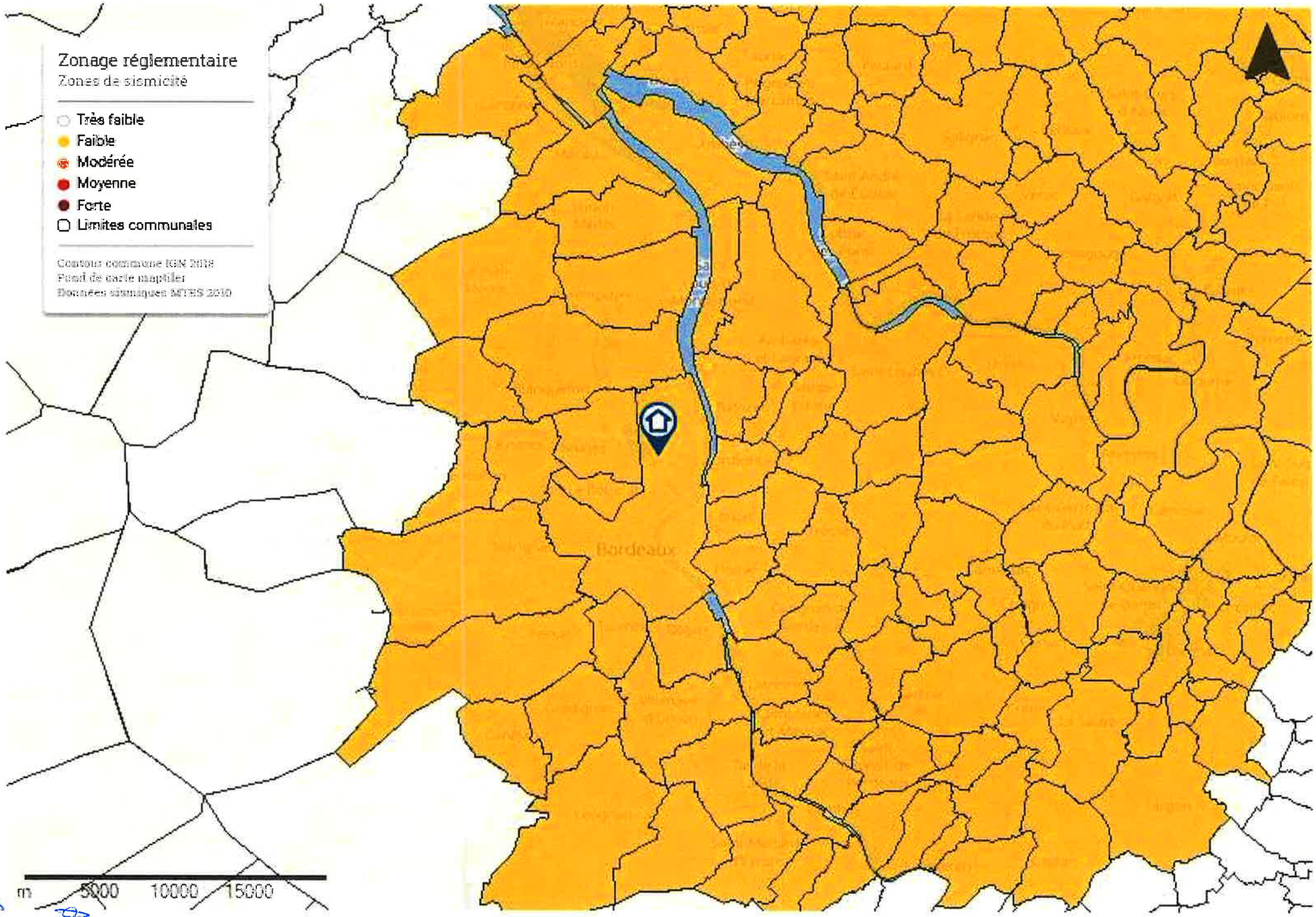
Zone jaune :
Elle est constituée des centres urbains où les habitations se trouvent sous la cote inondable, où le rôle hydraulique est moins important et où la densité des habitations est élevée

Limite de l'emprise des zones inondables (mode approximatif)

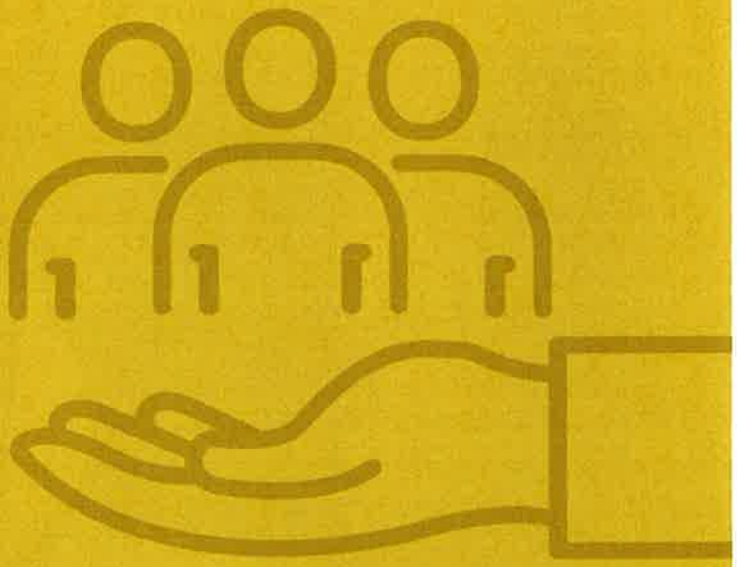
Limite communale




Lit mineur
Plans d'eau
Ouvrage de protection
Emprise des bâtiments
Limite de la zone inondable
Limite de la zone inondée par plus de 1.0 m d'eau
Aléas maximaux
Très fort
Fort
Modéré
Faible
Zone non inondée
Bande de sur-aléa en arrière des protections
Aléa
Vitesses en m/s
Lente
V < 0.20 m/s
Moyenne
0.20 m/s <V < 0.50 m/s
Rapide
0.50 m/s <V < 1.75 m/s
Très rapide
V > 1.75 m/s
Hauteur d'eau en m
H < 0.50 m
Faible
Modéré
Fort
0.50 m < H < 1.0 m
Modéré
Modéré
Fort
1.0 m < H < 2.0 m
Fort
Fort
H > 2.0 m
ÉVÉNEMENT DE RÉFÉRENCE ACTUEL :
• TEMPÊTE + 20 CM AU VERDON
ALÉAS
COMMUNE : BORDEAUX
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
ARTELIA
Agence de Bordeaux


Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Bordeaux
m
5000
10000
15000

FACE ANNULEE
Article 905 C.G.I.
Arrêté du 20 Mars 1958



code éthique partenaire

CEETRUS
with citizens . for citizens

« Ce code réaffirme notre engagement en faveur de l'humain et des territoires. Nous vous invitons à partager cette exigence. »

sommaire

édito, le mot du Leader

conduite de nos affaires

concurrence, équité & transparence 8
communication d'informations confidentielles et sensibles 9
corruption active ou passive 10
conflit d'interêt 11
blanchiment & lutte contre le terrorisme 11

droits de l'homme, droits fondamentaux

respect des normes de travail, travail des enfants & travail forcé 14
santé, hygiène & sécurité, conditions de travail 15
rémunération 15
temps de travail 15
liberté d'association 16
discrimination 16
protection de l'environnement 17

actions correctives, sanctions & évolution du code

droit d'alerte ceetrus.speakup.org 19
évolution du code 19

Partenaires, une ligne d'alerte confidentielle vous est ouverte comme pour les collaborateurs de Ceetrus. Elle vous permet de faire part de vos doutes et interrogations, de lancer une alerte sur un comportement que vous estimeriez contraire aux principes de ce code.

C'est en nous aidant à progresser et à identifier d'éventuelles faiblesses que Ceetrus sera fidèle à sa ligne de conduite.

Soucieux de la protection des lanceurs d'alerte, Ceetrus a confié à un tiers la réalisation et l'hébergement de sa plateforme d'alerte. Elle garantit le cryptage, la conservation et la confidentialité des données.

Un doute ?
Une question ?
déposez votre demande de façon confidentielle sur la plateforme dédiée :
speakup.ceetrus.org

le mot du Leader

Cher partenaire,

Nous vous comptons parmi les 15 000 parties prenantes qui nous font confiance aujourd'hui. Travailler à vos côtés va au-delà de la simple collaboration.

Chez Ceetrus, nous nous sommes dotés d'une ambition forte : **with citizens • for citizens**. Notre engagement est porté par nos 900 collaborateurs citoyens. Agir en tant que tel, c'est répondre aux lois qui régissent notre marché, et aller plus loin : se respecter, respecter les autres, respecter la planète.

Et parce que cet engagement va au-delà des mots, nous souhaitons être une entreprise reconnue pour son exigence sur l'éthique.

Dans cette démarche, nous souhaitons vous associer et nous vous invitons à partager cette exigence. Ce code offre une ligne de conduite commune, dans notre façon d'agir au quotidien et de mener nos partenariats. Il réaffirme notre engagement en faveur de l'humain et des territoires.

Benoît Lheureux,
Leader Ceetrus

Une démarche qui s'inscrit dans notre Vision 2030

Avec notre Vision 2030, co-construite par l'ensemble de nos collaborateurs, nous nous sommes donné pour ambition de tisser des liens pour embellir la vie au quotidien en créant des lieux durables smart et animés.

Chacun de nos collaborateurs s'engage dans cette démarche, et avec eux, Ceetrus vous offre un code de conduite commune, dans notre façon d'agir au quotidien et de mener nos partenariats.

conduite de nos affaires

concurrencence, équité & transparence

communication d'informations confidentielles et sensibles

corruption active ou passive

conflit d'interêt

blanchiment & lutte contre le terrorisme

Adossé à notre charte éthique, ce code s'applique avec et pour l'ensemble de nos Partenaires : chacune de nos parties prenantes, fournisseurs, preneurs, clients, prestataires de services, sous-traitants et plus généralement tout autre contractant.

Ceetrus ambitionne d'être une entreprise exemplaire reconnue pour son éthique et son intégrité. Parce que nos engagements pour l'intégrité des relations économiques s'inscrivent dans nos relations globales et se partagent, Ceetrus attend de ses Partenaires qu'ils développent avec leurs employés, mandataires et leurs sous-traitants les mêmes engagements éthiques.

Ce code fixe les standards et attentes de Ceetrus avec ses Partenaires et dans l'ensemble des pays où des activités concernent Ceetrus. Lorsque la législation locale impose des normes plus élevées que celles du code d'éthique des Partenaires, la législation locale s'appliquera. Ceetrus doit être entendu comme l'appellation qui désigne un ensemble de sociétés filiales directes ou indirectes de la société Ceetrus S.A, ses sociétés affiliées, franchisées ou apparentées.

Une relation partenariale équitable et transparente est gage de confiance, elle est l'essence du lien que nous tissons avec nos Partenaires. La qualité des relations entretenues avec nos Partenaires est un critère déterminant.

Ceetrus revendique son exigence éthique et souhaite qu'au-delà de cet enjeu réputationnel, ce soit son engagement éthique qui lui apporte votre reconnaissance, celle de nos Partenaires comme de ses Collaborateurs.

concurrence, équité & transparence

Ceetrus sélectionne ses Partenaires avec objectivité, loyauté et respect. Ceetrus donne les mêmes chances à tous, en ayant une communication claire et homogène ainsi que des pratiques commerciales transparentes. Lorsque la situation le permet, Ceetrus travaille sur la base d'appel d'offres. En tant que Partenaire, vous vous engagez à une offre sincère et sérieuse, qui prenne en compte l'ensemble des obligations légales y compris locales ainsi que l'ensemble des éléments déterminants le coût prospectif.

Au terme de celui-ci, vous êtes en droit d'obtenir un retour explicite et honnête quant aux raisons pour lesquelles votre offre n'a pas été retenue.

Des rapports équilibrés sont garants d'une collaboration saine. Aussi, Ceetrus veille à l'autonomie de chacune des parties. Pour éviter toute situation conduisant à une dépendance, Ceetrus est à votre écoute et ouvert à vous accompagner pour réduire les risques de dépendance réciproque. À ce titre, Ceetrus invite ses Partenaires à déclarer la part que Ceetrus représente dans leur chiffre d'affaires global.

commmunication d'informations confidentielles et sensibles

il est important de comprendre les contraintes et les attentes respectives

Ceetrus a à cœur d'entretenir des relations courtoises et respectueuses. En accord avec ces valeurs, Ceetrus s'interdit de se comporter de manière dénigrante, désinvolte ou incivique vis-à-vis de l'ensemble de ses Partenaires.

Dialoguer avec nos Partenaires est essentiel, échanger avec eux pour comprendre les attentes et contraintes respectives est déterminant.

Toutefois, évoquer ensemble des différends internes, communiquer des informations confidentielles ou sensibles, transmettre des données en rapport avec des tiers ne sont pas des attitudes acceptables. Elles sont contraires à notre éthique.

Ainsi, les discussions et échanges se doivent de porter sur les éléments réellement pertinents et tenir compte de la confidentialité ou du caractère sensible des informations données ou reçues.

Ceetrus et ses Partenaires s'engagent mutuellement à faire respecter le principe de confidentialité des informations présentées comme confidentielles et/ou sensibles dont ils ont eu connaissance dans leurs rapports et échanges.

Mutuellement, Ceetrus et le Partenaire s'engagent à écarter de leurs échanges toute information confidentielle ou sensible qui concernerait leurs concurrents.

corruption active ou passive

Lutter sans cesse et partout dans le monde contre la corruption est un principe intangible pour Ceetrus. L'entreprise s'oppose à toutes formes de corruption et met en œuvre des mesures pour lutter contre ce fléau, qu'il s'agisse de corruption passive ou active, conflits d'intérêts, trafic d'influence, fraude, etc. Les relations entre Ceetrus et ses Partenaires sont basées sur le principe de la bonne foi et de la loyauté dans les affaires. Ces principes s'illustrent notamment par le refus mutuel de tout acte de corruption, acceptation, sollicitation ou proposition de cadeaux, d'invitations, d'avantages personnels indus.

Les dispositions afférentes à la lutte contre la corruption s'imposent mutuellement à Ceetrus et au Partenaire.

À titre professionnel, accepter ou offrir des cadeaux, invitations, remises et autres avantages, de manière directe ou indirecte, est, par principe, interdit, à l'exception de cadeaux publicitaires ou de très faible valeur offerts de manière exceptionnelle et remis de façon ouverte sur le lieu de travail.

Nos Partenaires ne peuvent donc ni proposer ni solliciter l'octroi de cadeaux.

Ce principe implique que les cadeaux et faveurs à titre personnel ne peuvent en aucun cas être offerts ou acceptés.

Lors de votre référencement, et tout au long de la relation commerciale, vous pouvez être amené à justifier des mesures mises en œuvre pour lutter contre la corruption. Nous répondons aux mêmes exigences.

Les règles de comportement et les standards d'éthique interne, prônant l'intégrité, et impliquant de proscrire toute acte de corruption sont également décrites dans le code éthique des collaborateurs interne de Ceetrus.

l'entreprise s'oppose à toutes formes de corruption

conflit d'interêt

Evoluer dans un environnement de saine concurrence suppose de proscrire toute situation dans laquelle nos intérêts personnels pourraient entrer en conflit avec ceux que nous représentons à titre professionnels, et vice versa. L'impartialité et l'autonomie doivent présider à de saines relations. Ceetrus comme le Partenaire s'engage donc à proscrire ou régler toute situation de conflit d'intérêt, dans laquelle des intérêts personnels influeraient sur la relation professionnelle.
La simple apparence de conflit d'intérêt peut nuire à des relations saines.

C'est la raison pour laquelle Ceetrus encourage la transparence et la levée de doutes.

À cet effet, nos Partenaires sont invités à confirmer qu'aucune situation ne peut influer sur leur libre arbitre. Ceetrus met en place des règles internes auprès de ses collaborateurs – code éthique des Collaborateurs – afin de prévenir et de traiter tous risques de conflit d'intérêt. Ceetrus attend de ses Partenaires une démarche strictement similaire.

blanchiment & lutte contre le térrorisme

Ceetrus réprouve toute activité frauduleuse, déstabilisante du marché économique, tout comme le financement d'activités occultes ou contraires à l'éthique. Ceetrus attend le même engagement de ses Partenaires.

Lors de votre référencement, et tout au long de la relation, vous pouvez être amené à justifier des mesures mises en œuvre pour lutter contre le blanchiment ou le financement d'activités non conformes.

droits de l'homme, droits fondamentaux

- respect des normes de travail, travail des enfants & travail forcé
- santé, hygiène & sécurité, conditions de travail
- rémunération
- temps de travail
- liberté d'association
- discrimination
- protection de l'environnement

Développant ses activités dans plusieurs pays, Ceetrus est impliqué dans le respect des principes de l'OIT et promeut activement la diversité, les droits de la femme, l'interdiction du travail des enfants et du travail forcé, le respect des lois contre la discrimination, des dispositions règlementant la durée du travail et la rémunération, des lois prévoyant la représentation collective des salariés et le droit à la santé.

Acteur responsable, Ceetrus veille à choisir des Partenaires effectivement engagés dans le respect des droits fondamentaux et des droits des travailleurs, où qu'ils se situent dans le monde.

En agissant de concert pour les Droits Fondamentaux et les Droits de l'Homme avec nos Partenaires, nous sommes persuadés que notre collaboration en sera renforcée et notre partenariat mutuellement profitable.

respect des normes de travail, travail des enfants & travail forcé

Le recours au travail forcé ou au travail des enfants sont des pratiques de travail indignes et inacceptables.

Ceetrus s'interdit de recourir à des Partenaires qui utiliseraient le travail des enfants, tel que désignant toute personne en dessous de l'âge minimum légal d'accès à l'emploi du pays où la prestation ou production est réalisée en non conformité avec les dispositions de l'OIT. En toute hypothèse, les salariés de moins de dix-huit ans ne doivent pas exécuter de travaux dangereux qui, par leur nature ou les conditions dans lesquelles ils s'exercent, sont susceptibles de nuire à leur santé, à leur sécurité, à leur intégrité morale, et/ou d'être préjudiciable à leur développement physique, mental, spirituel, moral ou social.

Les Partenaires doivent s'assurer qu'aucun recours illégal au travail des enfants n'intervient dans la réalisation de leurs prestations ou productions.

Ceetrus s'interdit et condamne également tout recours au travail forcé. Le travail forcé ou dissimulé n'est pas toléré, quelle qu'en soit la forme, qu'il soit obligatoire, gagé ou réalisé par des prisonniers non justement rémunérés. Tout châtiment corporel, psychologique, abus verbaux, ainsi que toute forme d'intimidation sont interdits.

Le Partenaire doit s'assurer que tout travail fourni est un travail volontaire, non réalisé sous la contrainte ou la menace, mentale, physique ou verbale. Toute restriction à la liberté de mouvement ou rétention de documents personnels est strictement interdite.

Aucune mesure ne peut empêcher l'employé de quitter légitimement son emploi. En ce sens, le travail « sous contrat non résiliable » est interdit. Les mesures disciplinaires doivent être connues et s'appuyer sur des règles valables et légales.

Le travail doit être effectué dans le cadre d'une relation reconnue, établie conformément à la législation nationale. Le Partenaire doit informer ses employés de leurs droits et devoirs, tels que définis par le code du travail et les lois locales applicables.

Le Partenaire doit par ailleurs tenir des registres exacts et exhaustifs permettant de justifier de leur conformité avec les dispositions du présent code. Dans ce cadre, le Partenaire doit systématiquement déclarer toutes les informations sur les lieux de prestations comme de production.

Le Partenaire doit autoriser Ceetrus à mener à tout moment des contrôles, prévus ou imprévus, sur les lieux où des prestations ou productions sont réalisées pour le compte de Ceetrus. Ces contrôles pourront être réalisés par les équipes de Ceetrus ou par un organisme extérieur indépendant mandaté.

Il est attendu de la part du Partenaire une entière coopération lors des visites de contrôle. Il doit démontrer une réelle volonté d'améliorer continuellement sa performance sociale et développer des efforts dans ce sens.

santé, hygiène & sécurité, conditions de travail

Ceetrus a à coeur d'agir avec les collaborateurs partout dans le monde en respectant des conditions de travail dignes. Ceetrus attend de ses Partenaires qu'ils prennent les mesures nécessaires pour offrir un environnement de travail propre, sûr et sain et renoncer à tous processus ayant un effet nocif sur la santé : prévention des accidents, lutte contre les incendies et veille quant à la solidité, à la stabilité et à la sécurité des bâtiments et équipements.

Des séances de sensibilisation et formation à la prévention des risques doivent être faites régulièrement afin de permettre aux employés de comprendre et de suivre les procédures de protection et de sécurité.

rémunération

Ceetrus, comme le Partenaire, doit se conformer aux lois et règlements applicables concernant la rémunération, les bénéfices et toute autre forme d'avantage social.
Les employés doivent au moins percevoir un salaire minimum légal ou, en son absence, une rémunération en accord avec les normes locales en vigueur.

Les travailleurs doivent être rémunérés pour les heures dites « normales ». Les heures supplémentaires doivent être rétribuées au taux majoré légal.

Les employés recevront une preuve de versement de leur salaire. L'échéance de versement de la rémunération doit être au maximum mensuelle, sans déduction ou pénalité illégale.

Dans l'hypothèse où le Partenaire pratique un système de retenue sur salaire, celui-ci doit être fondé sur une base juridique appropriée, communiqué à l'avance au collaborateur, soumis à des limites de telle sorte que le montant net de salaire perçu par le collaborateur soit suffisant et soit communiqué à l'avance au collaborateur.

temps de travail

Le temps de travail doit être conforme aux normes légales locales ; les heures supplémentaires ne doivent pas excéder les limites légales.

Les employés ont droit à des congés payés annuels, aux couvertures et avantages sociaux, aux jours fériés tels que définis par la loi nationale.

Conscient qu'il s'agit d'engagements légaux, Ceetrus et le Partenaire entendent développer une démarche de progrès pour favoriser une véritable éthique des relations avec leurs collaborateurs.

le Partenaire est encouragé à favoriser toutes mesures permettant le développement des droits fondamentaux et des droits de l'homme

liberté d'association

Le Partenaire s'engage à reconnaitre à leurs employés, le droit, sans autorisation préalable, de constituer des organisations de leur choix ainsi que de s'y affilier. Il s'engage en outre à respecter le libre exercice du droit syndical, dans le respect de la réglementation locale.

Par ailleurs, les travailleurs doivent pouvoir bénéficier d'une protection adéquate contre tout acte de discrimination tendant à porter atteinte à la liberté syndicale. Dans les pays où ces libertés fondamentales seraient restreintes par la loi, le Partenaire est encouragé à favoriser toute mesure permettant le développement des Droits Fondamentaux et des Droits de l'Homme.

discrimination

Ceetrus s'interdit toute discrimination et attend de son Partenaire qu'il s'assure qu'il n'existe aucune discrimination au sein de son entreprise : que ce soit dans le cadre du recrutement, de l'embauche, de la rémunération, de la formation, des conditions de travail, de l'affectation, de la discipline, de la promotion/avancement, de la résiliation des rapports de travail ou de la retraite. Il en est de même pour tout critère de race, ascendance, caste, origine sociale, nationale ou ethnique, religion, statut matrimonial, grossesse, âge, handicap, maladie, genre, orientation sexuelle, affiliation syndicale ou politique, opinions politiques ou de tout autre caractéristique ou croyance personnelle.

Tout comportement, s'apparentant à du harcèlement moral ou sexuel n'est pas toléré.

protection de l'environnement

Ceetrus s'engage dans la protection de l'environnement et la préservation des ressources naturelles.

Ainsi, le développement éthique et sociétale promu par Ceetrus induit la sélection de partenaires engagés dans une démarche de progrès environnemental, de diversité, et favorisant le commerce équitable.

Ceetrus attend de son Partenaire qu'il agisse de manière responsable. Les activités du partenaire doivent être conformes à la réglementation en vigueur relative à la protection de l'environnement. Le Partenaire doit travailler sur des actions permettant de minimiser ou d'atténuer les risques environnementaux.

Le Partenaire doit être en possession de l'ensemble des certificats et/ou autorisations requis pour exploiter ses sites ou mener à bien ses activités.

Ceetrus sera particulièrement attentif à toutes les propositions qui contribueront, notamment, à maîtriser les polluants et les émissions de CO_2, à préserver la biodiversité, à diminuer les consommations d'eau et d'énergie et la production de déchets associée à la mise en œuvre et à l'usage du produit ou de la prestation, et à en limiter les impacts et les coûts d'élimination.

Dans la mesure du possible, Ceetrus encourage ses partenaires à appliquer un Système de Management Environnement (SME) tel que ISO 14001.

Le Partenaire s'engage à proposer les produits et prestations apportant les meilleures performances économiques et environnementales, en termes d'impact global.

le Partenaire est engagé dans une démarche de progrès environnemental

actions correctives, sanctions & évolution du code

Parce que Ceetrus souhaite favoriser des relations de partenariat durables et productives, chaque contrôle peut déboucher sur un plan d'actions correctives négocié entre le Partenaire et Ceetrus. En cas de non-respect de ce plan d'actions, Ceetrus est fondé à mettre fin à sa relation d'affaires avec le Partenaire.

Les manquements graves (corruption, travail forcé, travail des enfants, sous-traitance opaque...) donnent lieu à la cessation immédiate des relations commerciales. De même, Ceetrus se réserve le droit de mettre fin à tout moment aux relations commerciales en cas de violation délibérée des engagements éthiques édictés dans ce code et/ou d'un manque persistant de coopération.

Lorsque les faits sont imputables à un sous-traitant ou à un représentant, la même sanction s'applique au Partenaire, sauf s'il peut prouver qu'il a mis en place un système efficace de lutte contre la corruption, le travail forcé ou dissimulé, le travail des enfants et que les faits frauduleux sont le fait du seul sous-traitant ou de son représentant.

droit d'alerte ceetrus.speakup.org

Parce que des situations peuvent être complexes et parce qu'être attentif aux questionnements, aux doutes, aux interrogations permet à Ceetrus de progresser sans cesse, une ligne d'alerte confidentielle est ouverte à l'ensemble de nos Partenaires, comme pour les collaborateurs de Ceetrus. Elle permet de faire part des doutes et interrogations, de lancer une alerte sur un comportement perçu comme contraire aux principes de ce code.

Soucieux de la protection des lanceurs d'alerte, Ceetrus a confié à un tiers la réalisation et l'hébergement de sa plateforme d'alerte. Elle garantit le cryptage, la conservation et la confidentialité des données.

Le lanceur d'alerte est protégé par la loi. Le Partenaire ne doit donc pas entreprendre d'actions disciplinaires, licencier ou discriminer d'une quelconque façon un employé pour avoir alerté ou fourni une information concernant l'observation de ce code d'éthique commerciale. Tout manquement à ces obligations entraînera la fin de la relation commerciale.

Un doute ?
Une question ?
déposez votre demande de façon confidentielle sur la plateforme dédiée :
speakup.ceetrus.org

évolution du code

Ce code évoluera en fonction des expériences pratiques, des changements de circonstances, des exigences légales ou de l'actualisation de la charte éthique.

Ceetrus continuera donc à veiller à ce que ce code soit régulièrement revu, mis à jour et communiqué à tous ses Partenaires.

Le Partenaire s'engage à s'y conformer et s'oblige à le faire respecter par ses propres sous-traitants et Partenaires

Ce code est notre cadre commun de référence pour une éthique forte, au cœur de nos partenariats, avec nos parties prenantes, et à l'intérieur de nos entreprises, avec nos collaborateurs.

Nos sommes acteurs pour agir en faveur des Droits Humains, des Droits Fondamentaux et de la protection de l'environnement.

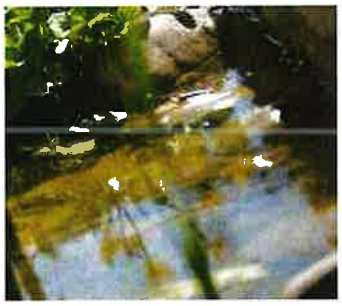
Inscrire l'éthique avec vous au cœur de nos actions est notre ambition au quotidien.

CEETRUS
with citizens • for citizens

Charte de
Qualité Environnementale
des sites commerciaux

Version janvier 2018

DIFFUSION
ENSEIGNES



Fait à....Bordeaux..... , le 12/07/2021....

LE BAILLEUR *	LE PRENEUR *
lu et Approuvé	Lu et approuvé

* Faire précéder la signature de la mention "*Lu et Approuvé*"

Préambule

Le Bailleur a la volonté de s'**engager** dans une démarche environnementale dans l'ensemble de ses sites commerciaux existants ou en création.

L'**objectif** de cette démarche est de :

- Répondre aux **attentes des clients** et de la collectivité de plus en plus soucieux de la **qualité environnementale** des sites commerciaux
- Etre en conformité et d'anticiper les futures réglementations liées en particulier à la **gestion de l'énergie.**
- Réduire le coût de gestion des sites,
- Réduire l'empreinte écologique de ses centres commerciaux

Cette Charte environnementale s'applique à toutes les Enseignes présentes dans les parcs d'activités et les galeries marchandes du Bailleur.

Le Bailleur s'engage lui aussi à respecter ces principes dans les parties du centre commercial dont il est propriétaire. Il travaille en particulier sur :

L'énergie

- Investissement de compteurs énergies intelligents en eau, gaz et électricité pour optimiser les consommations des galeries marchandes existantes afin d'atteindre une baisse d'environ 25%.
- Mise en place d'audit énergétique lors de changement d'équipements lourds pour choisir la meilleure solution sur le plan de l'empreinte écologique et du coût global.

Les déchets

- Mise en place de locaux permettant aux commerçants de trier leurs déchets dans des conditions optimales ou de trouver des solutions optimales.

La charte à destination des Enseignes est tirée de la charte interne du Bailleur que celui-ci s'impose dans la construction et la gestion de ses bâtiments.

La charte comporte :

- des exigences qui devront obligatoirement être respectées sans préjudice des contraintes réglementaires (ERP, règlement intérieur...)
- des recommandations qui sont données à titre indicatif si l'enseigne souhaite aller plus loin dans la démarche.

Cette charte s'applique lors d'une nouvelle implantation. Les Enseignes déjà en place devront se mettre en conformité lors du remodeling de leur boutique et des changements d'équipements concernés.

Elle est compatible à la certification BREEAM des bâtiments
Le Bailleur informera le Preneur sur les indicateurs environnementaux des parties communes (taux de valorisation des déchets, consommations énergétiques...) et leurs évolutions lors des rencontres régulières avec les commerçants.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à la respecter.

Cible 1 : Gestion de l'énergie

Traitement d'air

Exigence

Conception

- En cas d'installation par le Preneur d'une centrale d'extraction, cette dernière devra être à double flux pour récupérer les calories de l'air extrait. L'air extrait est utilisé pour préchauffer / pré-refroidir l'air neuf grâce à un échangeur thermique (le rendement de ces appareils devra être au minimum de 80%).

- Le Coefficient de Performance (COP) sera de minium à +7°C :
  - 3.88 pour les VRV et les pompes à chaleur
  - 4.4 pour les roof tops
- Pour les systèmes de climatisation : EER > 3,5

- En cas d'accès direct vers l'extérieur, les portes d'accès devront être à fermeture automatique ou équipées d'une fermeture hydraulique à crémaillère pour éviter de rester ouvertes lorsque les conditions climatiques sont peu favorables (chaleur ou froid) en fonction des contraintes techniques.

Exploitation

- La maintenance des appareils doit être respectée selon le cahier des charges des fabricants (nettoyage filtres, gaines d'extractions, réglage de thermostat…). Un rapport annuel de visite doit être fourni au Bailleur à première demande.

- Les températures de consignes sont à :
  - 26°C (±1°C) avant de démarrer la climatisation
  - 20°C (±1°C) maximum lors du chauffage de la boutique hors locaux spécifiques (cabine d'essayage…)

- Dans les Galeries Marchandes, pour respecter l'équilibre de pression dans le bilan général du bâtiment, les dépressions d'air ne sont pas autorisées (concerne les restaurants et les pressings). Une compensation de l'air extrait doit être faite. De plus, les salles des restaurants doivent être légèrement en surpression par rapport à leur cuisine pour éviter la propagation des odeurs.

Eclairage

Exigence

- L'éclairage permanent dans les pièces « annexes » (réserves, toilettes, bureaux…) est à proscrire. Des systèmes de commande, de temporisation ou de détecteurs de présence devront être installés.

- L'éclairage intérieur et les appareils électriques (hors appareil spécifique liée à l'activité ou à la sécurité…) devront être éteints lors de la fermeture des boutiques. Seul l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne pourra rester allumer jusqu'à 23h et à partir de 7h en Parc d'activité et 8h en galerie marchande. Cette commande devra être réalisée par une horloge hebdomadaire. Il devra être limité au 1/3 de leur puissance totale lors de la seule présence du personnel (hors événements particuliers).

- Les niveaux d'éclairement intérieur et extérieur seront conformes aux normes : NF EN 12464:2011 part 1, NF EN 12464:2008 part 2 et NF X 35-103 AFE. Notamment les valeurs moyennes minimales prises au sol suivantes devront être respectées :

Magasins de vente au détail	
Type d'intérieur, tâche ou activité	$\bar{E}_m$
	lx
Zones de vente	300
Zones des caisses	500
Table d'emballage	500

- L'uniformité de l'éclairement au-dessus de chaque zone de travail (caisse, zone de préparation…) sera supérieure ou égale à 0,7 et l'uniformité au niveau de la zone de proximité sera au moins de 0,5.

- Le zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage respecte les points suivants:
  - Dans les bureaux, chaque zone comporte au maximum 4 plans de travail.
  - Les postes de travail situés à proximité de fenêtres ont un zonage et un contrôle séparés
  - Les restaurants, bars : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration
  - commerces : zonage séparé entre la zone de vente et les caisses,

  Par « moyen de contrôle », il est entendu un dispositif permettant à l'utilisateur d'allumer ou éteindre lui-même l'éclairage de la zone, par exemple un interrupteur. Le dispositif de contrôle devra être localisé au niveau de la zone qu'il commande et facilement accessible.

- Les sources lumineuses en LED devront être privilégiées : les lampes à incandescence et les ballasts ferromagnétiques sont à proscrire. Toutes les lampes fluorescentes ou fluo-compactes doivent être équipées de ballasts électroniques haute fréquence

- Les enseignes lumineuses seront éclairées par des leds de préférence ou de sources lumineuse basse consommation.

- La puissance maximale de l'éclairage d'ambiance est de 12W/m² et l'éclairage de process de 30 W/m².

- L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W si la puissance de la lampe est supérieur à 25W ou supérieur à 50lm/W si la puissance de lampe est inférieur à 25W pour les lampes et à 50lm/W pour les leds

- L'éclairage extérieur devra être monté sur l'horloge ou sur sonde de lumière du jour.

Economie d'énergie

Exigence

- Installer des équipements de comptage pouvant être raccordé à une GTB aisément accessibles, étiquetés en fonction de l'énergie concernée lors d'une nouvelle installation électrique pour chaque zone, différenciés pour les usages suivants : principal, chauffage, ECS, climatisation, humidificateur, ventilation, éclairage, autres petites puissances système spécifique de fortes puissances.

- Sensibiliser le personnel à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien par l'affichage.

- Afin de limiter les consommations, les équipements avec un label d'efficacité énergétiques (Energy Label, Energy Star…) seront privilégiés. Pour les équipements de restauration, il sera privilégié des équipements récupérant la chaleur sur les eaux usées, l'utilisation de l'eau grise pour réaliser une partie du nettoyage (eau de rinçage utilisée pour le prélavage).

Utilisation d'énergie renouvelable

Recommandation

- Le Bailleur encourage les Enseignes consommatrices d'eau chaude (restaurants, coiffeurs) à installer sur la toiture de son bâtiment des panneaux chauffe-eau – solaire à leurs frais (en fonction des contraintes du bâtiment).

- Acheter une partie de son énergie par des contrats d'énergie verte (hydraulique, éolien, solaire…).

Cible 2 : Gestion de l'eau

Eau potable

Exigence

- Concevoir le réseau de distribution de manière à faciliter les opérations d'entretien (accessibilité, canalisations, éviter les coudes), de contrôle (possibilités de sectionnement, comptage à tête d'impulsion, détecteur de fuite) afin de repérer facilement les fuites. La conception de tous les réseaux et notamment les systèmes d'eau chaude sanitaire devront respecter les bonnes pratiques du Guide technique du CSTB – Guide réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments Partie 1 et 2.

- Mise en œuvre d'équipements économes : robinet à débit inférieur à 3 L / min, chasse d'eau double débit avec réservoir 3/6L pour le personnel, urinoir sans eau ou inférieur à 1,05L/utilisation, bouton pressoir, temporisation des robinets, cellule de détection, mitigeurs, aérateurs, douche à 6L / min …

- Des électrovannes asservies à l'éclairage des sanitaires seront installées sur l'approvisionnement en eau des blocs sanitaires de la boutique.

- Des distributeurs d'eau fraîche ou points accessibles pour le personnel, seront mis en place à un endroit adéquat de chaque étage du bâtiment

Eaux usées

Exigence

- Tout déversement de diverses substances dans les réseaux d'assainissement notamment de toute matière solide et liquide susceptible de dégrader des ouvrages d'assainissement et de traitement est interdit.

- Les effluents collectés ne doivent pas contenir des substances nuisant au fonctionnement du système de traitement et de la dévolution finale des boues (produits chimiques, peintures...) conformément aux conventions de rejets qui pourraient être signées avec le concessionnaire du réseau.

Eaux usées des restaurants

Les eaux usées issues de la restauration et des sandwicheries sont toujours chargées en graisse. Cela conduit à un risque de bouchage des canalisations, d'odeurs et à une mauvaise épuration des eaux dans les stations d'épuration.

Exigence

- Un bac à graisse doit être implanté à la sortie des eaux usées. Le système envisagé par l'Enseigne sera soumis à l'approbation du bureau de contrôle agissant sur le centre commercial à la charge de l'Enseigne.
- Un contrat de maintenance devra être signé pour un entretien de bac à graisse autant que nécessaire (fréquence selon norme constructeur) et remis à première demande au Bailleur.

Cible 3 : Maitrise des déchets d'activité

Organisation de la collecte sélective

Exigence

- Une sensibilisation du personnel à la gestion sélective des déchets devra être faite pour optimiser les gains liés à la revente des déchets valorisables.

Cas d'une gestion commune

Dans le cas d'une gestion commune des déchets, seuls les Déchets Industriels Banaux sont pris en compte par le Bailleur.

Exigence

- Le tri mis en place par le Bailleur doit être respecté

- Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques…), inerte (moquettes, plâtres…) ou les présentoirs publicitaires de présentation de produits devront être éliminés par l'Enseigne dans les centres agréés (déchèterie, prestataires…). Ils ne devront en aucun cas être jetés dans les bennes communes.

- Les locaux dédiés à la gestion des déchets devront être respectés et aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones dédiées.

Cas d'une gestion individuelle

Exigence

- Le tri des déchets doit être mis en place par l'Enseigne pour permettre le recyclage d'au moins le carton - papier, les plastiques, le verre, les piles... Une signalétique adaptée devra être mise en place.

- Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques…), inerte (moquettes, plâtres…) devront être éliminés par l'Enseigne dans les centres agréés (déchèterie, prestataires…).

- Aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones prévues à cet effet. La zone de déchet doit être aménagée pour être non visible des clients : intégré dans le bâtiment ou derrière une palissade.

Les restaurants

Exigence

- En raison des risques sanitaires que représentent les déchets alimentaires, les restaurants doivent gérer dans leur propre local leurs déchets fermentescibles. Ils devront donc réserver un emplacement pour y stocker leurs déchets en règle avec les normes sanitaires. Les déchets fermentescibles devront suivre la filière de type compostage ou méthanisation.

Cible 4 : Qualité environnementale de l'aménagement intérieur

Santé

Exigence

- Les colles, peintures, vernis et lasures devront justifier d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes. Plus précisément, pour les parements intérieurs, les produits devront présenter une concentration en COV inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis. Pour les pièces humides, les peintures et vernis présenteront une résistance à la croissance fongique et bactérienne.

- Les faux plafonds, les sols souples, les sols en bois (parquet, revêtement bois stratifié,…), , les bois reconstitués et agglomérés de bois (panneaux de particules de bois collés, de fibres, contreplaqués, bois lamellé-collé…) utilisés dans l'aménagement de la boutique devront au minimum justifier du niveau E1 de la classification européenne des produits aux émissions de formaldéhydes selon les normes européennes nécessaires à leur marquage CE.

- Pour les panneaux de fibres : privilégier les panneaux de fibres « high density fiberboard » ou dur qui ne contiennent pas de colles.

- Les adhésifs pour revêtement de sol répondront à la réglementation, notamment les normes européennes harmonisées, permettant de vérifier l'absence de substances cancérogènes ou volatiles (COV, aldéhydes et diisocyanates).

- Les revêtements muraux, suivant les catégories, répondront aux standards européens concernant les émissions de formaldéhydes, de chlorure de vinyle, de métaux lourds ou d'autres substances toxiques.

- En cas d'utilisation de moquettes, le label GUT est exigé.

- Pour les équipements techniques nécessitant une humidification, ils seront équipés par des humidificateurs à vapeur.

Recommandation

- Sont à éviter les produits (tels que PVC, polyamides, polystyrènes...) susceptibles d'émettre des gaz toxiques (acide chlorhydrique, acide cyanhydrique) en cas d'échauffement et d'incendie, quand ils sont totalement situés à l'intérieur du volume habitable et quand il existe des produits de substitution : revêtements de sol souples, tuyaux et canalisations...

Confort olfactif

Exigence

- Utiliser des peintures, colles, vernis et revêtements de sol ne dégageant pas d'odeurs et dont l'émission de COV est restreinte (produits comportant moins de 5% de solvant organique).

- Veiller à sélectionner les matériaux de revêtements afin qu'ils ne dégagent pas d'odeur et qu'ils ne les retiennent pas non plus, et à concevoir un renouvellement d'air suffisant pour évacuer les odeurs dues à l'occupation (locaux très fréquentés).

Durabilité

Exigence

- Des mesures pour la protection adaptés et durable pour prévenir les risques de dégradation des zones vulnérables de la cellule seront mises en place :
  - La protection des zones de passage intensif de personnes au niveau de l'entrée principale et des voies de circulation (couloir, ascenseur, escalier...)
  - La protection ou prévention des risque de collision lorsque les manœuvres de transpalettes ou sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiment dans les espaces de stockage, de livraison, d'aires de ventes...) des zones intérieures de livraison et stockage seront prises contre les chocs de transpalette, gerbeur et autre. La protection devra s'élever jusqu'à 1m de haut.

Pollution

Recommandation

- Les fluides frigorigènes utilisés justifieront d'un indice ODP (Ozone Depletion Potential) de 0 et d'un indice GWP (Global Warming Potential) inférieur à 10 ou l'utilisation de fluide frigorigènes sera évitée.

Préservation des ressources naturelles

Exigence

- L'utilisation du bois exotique doit être limitée. Il devra obligatoirement être certifié FSC ou PEFC

Recommandation

- Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

Phase chantier

Exigence

- Inscrire dans les CCAP et / ou les appels d'offres – bons de commande que les déchets inertes (plâtre, gravats...) et les déchets spéciaux (pots de peintures, colles...) doivent être triés et traités dans des centres agrées (déchetterie...) et non dans les bennes communes.

- Dans le cadre de boutique dans une galerie marchande, les travaux qui seront entrepris devront s'intégrer dans la démarche environnementale entreprise par le centre commercial. Toutes les entreprises intervenant sur le site devront respecter la Charte pour un Chantier Environnemental ci-après dans le cadre de leurs travaux. En cas de rénovation lourde, il faudra se référer à la charte chantier propre applicable dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf.

Charte chantier Environnemental

PREPARER LE CHANTIER ET COMMUNIQUER

- Planifier les interventions et communiquer au Gestionnaire et aux occupants du bâtiment les périodes de gêne prévues (poussière, bruit…).
- Transmettre et expliquer cette charte à l'ensemble de l'équipe de travaux.

Clôture de chantier

- Limiter strictement l'accès au chantier au personnel de chantier et aux personnes autorisées par un dispositif de palissades et d'accès sécurisé.

Propreté du chantier

- Maintenir les abords du chantier parfaitement propres.
- Si des manquements quant à la propreté des abords du chantier sont constatés, un nettoyage pourra être procédé par une tierce entreprise, au frais de l'entreprise responsable.

TRIER ET RECYCLER LES DECHETS

- Identifier les types de déchets qui seront produits et les filières de traitement correspondantes en choisissant systématiquement des filières de valorisation.
- Réduire les déchets : travailler avec les fournisseurs pour réduire les quantités d'emballage, utiliser un calepinage précis des revêtements (cloisons doublages, etc.), pour limiter les pertes de matériaux.
- Mettre en place les moyens pour un tri efficace (bacs, bennes et signalétique).
- Transmettre systématiquement au maître d'ouvrage une copie des bordereaux de suivi de déchets.
- Aucun déchet de chantier ne doit être jeté dans les bennes liées à l'exploitation normale du centre commercial.

LIMITER LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

- Tous les travaux bruyants seront planifiés en dehors des horaires d'ouverture du Centre Commercial, sur autorisation préalable (formulaire « demande d'autorisation de travaux »).
- Utiliser des équipements à faibles nuisances acoustiques.
- Prévoir toutes les mesures pour limiter la propagation des poussières dans le bâtiment par calfeutrement (rideaux…)
- Etiqueter les produits dangereux et respecter les consignes d'utilisation et de stockage (bac de rétention)
- Mettre en application les meilleures pratiques en matière de prévention de la pollution de l'eau
- Sur-ventiler le local en cas de poussière et d'utilisation de produits dégageant des odeurs

CHOISIR DES PRODUITS ECO-RESPONSABLES

- Utiliser des peintures et colles à faible taux de COV et à faible odeur (produits comportant moins de 5% de solvant organique).
- Favoriser les produits possédant un éco-label (NF environnement, Eco-label européen, Cygne Blanc…)
- Proposer la mise en œuvre de produits recyclés, locaux, non toxiques.

LIMITER LES CONSOMMATIONS D'EAU ET D'ENERGIE

- Vérifier régulièrement le bon fonctionnement de la robinetterie pour éviter les fuites.
- Eteindre les équipements électriques (éclairage, ….) dans en cas d'inoccupation.

En accord entre la société *CEETRUS France SAS et VIMAVINSTITUT SAS,* il est convenu ce qui suit :

1. Deux exemplaires originaux du bail commercial en ce compris l'intégralité de ses annexes, sont reliés par le procédé « ASSEMBLACT RC » ; ledit procédé empêchant toute substitution ou addition de pages ou de mentions.
   En conséquence, du fait de ce procédé, ces exemplaires ne sont pas paraphés par les Parties mais seulement signés par elles à la présente page.
   Un exemplaire est remis au Preneur. L'autre exemplaire est remis au Bailleur.

2. Un exemplaire original du bail commercial en compris l'intégralité de ses annexes (cahier des charges techniques, règlement d'occupation, plan, état des risques naturels et technologique, diagnostic de performance énergétique, charte environnementale.) est paraphé à toutes ses pages et signé en fin de bail commercial et de chaque annexe. Cet exemplaire est également remis au Bailleur.

Mentions éventuelles :

- Mots rayés :
- Mots ajoutés :

Fait à Bordeaux

Le 19/07/2021

En 3 exemplaires originaux remis après lecture aux parties dans les conditions ci-dessus

Le Bailleur
CEETRUS FRANCE
Représentée par NHOOD SERVICES FRANCE
Monsieur Antony BILLARD

Le Preneur

VIMAVINSTITUT
Madame Céline LEBOURGEOIS

RECONNAISSANCE DE REMISE DES ETATS VISES A L'ARTICLE L145-40-2 DU CODE DE COMMERCE

CENTRE COMMERCIAL	BORDEAUX LAC
LOCAL	166
BAILLEUR	CEETRUS France représentée par NHOOD SERVICES FRANCE
PRENEUR	VIMAVINSTITUT

Le Preneur reconnaît avoir reçu, ce jour, lors de la signature du bail portant sur le local susvisé, les documents suivants de la part du Bailleur :

(i)Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les TROIS (3) ANNEES précédant la conclusion du bail, précisant leur coût (ANNEXE 1 à la présente reconnaissance) ;

« N » est l'année civile en cours à la date de conclusion du bail. Les montants engagés au titre des exercices N-3 et N-2 s'entendent après reddition. Les montants engagés au titre de l'exercice N-1 s'entendent-sauf précision contraire- avant reddition.
L'état récapitulatif des travaux réalisés et leurs coûts n'a qu'une valeur informative et ne préjuge pas des années à venir.

(ii)Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les TROIS (3) ANNEES suivants la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 1 à la présente reconnaissance).

Cet état prévisionnel est un état purement indicatif qui est de ce fait et par essence sujet à modifications, en raison notamment d'autorisations ultérieures de la copropriété ou de l'association syndicale libre ou de l'association foncière libre ou du G.I.E ou des autres propriétaires du centre commercial (le cas échéant), d'autorisations administratives, d'injonctions de la ville ou de tout autre autorité et d'une manière générale de circonstances nouvelles non prévisibles à la date à laquelle l'état prévisionnel est rédigé, ou de toutes autres circonstances et notamment de circonstance(s) indépendante(s) de la volonté du Bailleur.

Il intègre l'année de la conclusion du bail.

Par travaux dont la réalisation est envisagée, il convient d'entendre ceux que le Bailleur prévoit de réaliser à la date de signature du bail.

Ainsi, cet état peut notamment ne pas tenir compte à la date de son établissement des travaux :

- pour lesquels les autorisations administratives nécessaires *et/ou* les approbations préalables (notamment des membres de la copropriété ou de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine Libre ou des autres propriétaires du centre commercial) n'ont pas encore été sollicitées
- non identifiés et dont l'exécution deviendrait nécessaire à raison d'un cas d'urgence, de force majeure, d'une nouvelle législation ou règlementation ou d'une injonction administrative ou judiciaire.

Cet état ne préjuge pas :

- des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement au niveau de la copropriété ou l'association syndicale libre ou l'association foncière urbaine Libre ou du GIE ou par le Bailleur et non déterminés à la date d'établissement de l'état ;
- de la réalisation effective ou non des travaux visés, en tout ou partie ;
- du coût indiqué aux termes de l'état.

Par ailleurs, ces états sont susceptibles de contenir des données établies par des tiers sous leur seule responsabilité. Le Preneur déclare et reconnaît que (1) le contenu des états ainsi que les montants et coûts susvisés n'ont pas prévalu dans sa décision de conclure le bail (2) leur caractère non contractuel et (3) que le Bailleur a satisfait aux obligations de communication visées à l'Article L145-40-2 du Code de Commerce.

Date	Signature et cachet commercial
12/07/2021	BODY / NAIL Minute VIMAVINSTITUT Centre Commercial Auchan Rue de la Gabarre - 33270 BOULIAC 05 56 31 06 24 RCS 814 362 984 BX

ETAT DES TRAVAUX ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DU COMMERCE

Les montants sont HT en Euro

BDX le LAC - Galerie

Entité	(Plusieurs éléments)

Investissement Bailleur	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total général
Investissement	**881 750**	**75 000**	**10 000**	**550 000**	**100 000**			**1 616 750**
Exterieur	**691 400**			**550 000**	**30 000**			**1 271 400**
Etude et reprise fissures mur coté chaufferie	50 400							50 400
Revetement facade, réno enduits et peinture QP Auchan prise par Ceetrus	51 000							51 000
Sas tournant Porte des Graves	500 000							500 000
Raccordement pilotage éclairage parking Boulanger et BK GTB	60 000							60 000
reprise joints verrières terrasse Flunch	10 000							10 000
Pose échelle acrinoline	20 000							20 000
Fissures chaufferie et local comptage				50 000				50 000
Création chevetres clim toiture boutiques					30 000			30 000
Réfection joints dilatation (en attente accord répartition financière)				500 000				500 000
Interieur	**190 350**	**75 000**	**10 000**		**70 000**			**345 350**
Breeam In Use	8 000							8 000
Rénovation bureau direction de centre	7 350							7 350
Mise en place compteurs eau et gaz	30 000							30 000
Aménagement local déchets mission Servipac	70 000							70 000
Travaux boutiques renouvellement air	75 000							75 000
Rénovation bureaux direction centre		50 000						50 000
Création locaux sociaux		25 000						25 000
Fibre optique boutiques					70 000			70 000
Suite travaux réseau VMC			10 000					10 000
Refacturable	**341 000**	**133 000**	**250 000**	**142 000**	**193 000**	**318 000**	**42 000**	**1 419 000**
Exterieur	**249 000**	**133 000**	**250 000**	**110 000**	**88 000**	**5 000**		**835 000**
revetement facade réno enduits et peinture	49 000							49 000
Entretien domes désenfumage	64 000							64 000
Remplacement moteur travelator	40 000							40 000
Réfection voiries communes ASL	90 000	90 000	100 000	110 000	49 000			439 000
Nettoyage pourtour parking dalle	6 000					5 000		11 000
Etude réseaux EU EP		10 000						10 000
SSI parking dalle			60 000					60 000
Eclairage evacuation parking dalle			80 000					80 000
Réfection enrobés parking arrière Boulanger		9 000						9 000
Réfection local stockage sté nettoyage extérieur		7 000						7 000
Réfection caniveaux parking devant Boulanger		14 000						14 000
Réfection bordures parking		3 000						3 000
Aménagement piétonnier ToyRus/ tram			10 000					10 000
Refection signalisation horizontale					8 000			8 000
Suppression sortie tunnel					10 000			10 000
Changement bornes béton par asperges pourtour parking					21 000			21 000
Interieur	**92 000**			**32 000**	**105 000**	**313 000**	**42 000**	**584 000**
5 trappes rideaux + réparation rideaux métalliques	65 000							65 000
Rénovation sas Blaye (peinture menuiserie)	12 000							12 000
Maintenance rooftop LENNOX	15 000							15 000
Lumandars eclairage intérieur				25 000				25 000
Rideau d'air chaud entrée Saint Emillon					25 000			25 000
Repérage compteurs boutiques et mise à jour plan locaux comptage				7 000				7 000
Changement ballon eau chaude						20 000		20 000
Entretien réseau boucle eau chaude (tous les 15 ans)						12 000		12 000
Changement batteries onduleur					16 000			16 000
Tapis encastré sas St Emilion							16 000	16 000
Changement des 7 roof tops LENNOX						260 000		260 000
Echangeur boucle d'eau						10 000		10 000
Eclairage sas Médoc							15 000	15 000
Changement pompe Salmon					11 000	11 000	11 000	33 000
Eclairage indirect					53 000			53 000
Total général	**1 222 750**	**208 000**	**260 000**	**692 000**	**293 000**	**318 000**	**42 000**	**3 035 750**

DATE ET SIGNATURE
12/07/2021