

CENTRE

COMMERCIAL

BOULIAC

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

Mme Céline VIECELLI et Monsieur Jean-Laurent VIECELLI pouvant se substituer la Société
VIMAVINSTITUT

BODY MINUTE & NAIL MINUTE

Exemplaire Siège

CV
Fl
G

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

SOMMAIRE GENERAL

1) IDENTITE DES PARTIES

2) EXPOSE

3) BAIL

4) CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

5) REGLEMENT INTERIEUR

6) PLAN DU LOCAL

7) CHARTE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

8) ANNEXES

CV 16 17

1) IDENTITE DES PARTIES/DECLARATION DE CAPACITE

1.1 IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S

1°)

La Société IMMOCHAN FRANCE, Société Anonyme au capital de 251 026 340 €, ayant son siège social rue du Maréchal de Lattre de Tassigny à CROIX (59170), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro B.969.201.532...

Ici représentée par Madame Charlotte PARASIE, Responsable Commercialisation région Sud-Ouest, Domiciliée professionnellement à BORDEAUX (33300) - Les Bureaux d'Aquitaine – Avenue des 40 Jours, dument habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après désigné(e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur",

Numéro Référence Unique de Mandat (RUM) : ++RUM 0631106202

D'une part,

2°)

Madame Céline VIECELLI, née LEBOURGEOIS,
Née le 19 juillet 1973 à ALENCON (61),
De nationalité Française

Et

Monsieur Jean-Laurent VIECELLI,

Né le 10 septembre 1966 à JONZAC (17),

De nationalité Française

Demeurant ensemble 3 allée Forestière - VILLE D'AVRAY (92410).

Maries sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 21 juin 1997 à SEMALLE (61).

Agissant tant leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de la Société VIMAVINSTITUT en cours de formation.
A titre **INTUITU PERSONAE**, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à se substituer dans le bénéfice du présent bail, la Société VIMAVINSTITUT dont le Capital Social et les droits de votes seront détenus en majorité par Madame et Monsieur VIECELLI.

Cette autorisation n'est valable que pour une seule opération de substitution. Le Preneur devra notifier au Bailleur son intention d'user de sa faculté de substitution moyennant un préavis de TROIS (3) semaines avant la prise d'effet du Bail, par lettre recommandée avec accusé réception contenant un extrait Kbis, une copie du procès-verbal des délibérations de toute assemblée décidant de la reprise du bénéfice et des charges du présent bail ainsi qu'une copie conforme des statuts de ladite Société.

Cette autorisation de substitution est consentie par le Bailleur à titre exceptionnel et ne vaut que pour la période s'écoulant entre la signature du bail et sa prise d'effet.
Cette autorisation n'importe aucune modification ou novation du présent bail, notamment en ce qui concerne l'activité stipulée à l'article 3, les règles de détermination du loyer, le droit de préemption et droit d'agrément stipulés à l'article 18 et ne porte pas atteinte à l'indivisibilité contractuelle stipulée à l'article 18 A, l'ensemble des droits consentis **INTUITU PERSONAE** à Madame et Monsieur VIECELLI étant transmis à la Société VIMAVINSTITUT sans changement.
Cette clause **INTUITU PERSONAE**, concédée au seul Preneur en considération exclusive de sa personne et non transmissible à aucun titre, ni en cas de cession de fonds de commerce, d'apport 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 18 du présent bail.

Ci-après désigné(e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Preneur".

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés par le terme les « Parties »

1.2 DECLARATION DE CAPACITE

Le Preneur déclare :

- 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 ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs ;
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

1.3 INSCRIPTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION

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.

Il 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 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 ci-avant au 1.2.

1.4 SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

La personne physique, signataire des présentes, agissant pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle devra obligatoirement être, après immatriculation, mandataire social en même temps qu'actionnaire ou associé majoritaire, reste seule titulaire du bail tant qu'elle n'aura pas notifié au Bailleur la validité de la constitution de sa société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme 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 de l'assemblée générale comportant la même mention avant la prise d'effet du bail.

A défaut d'avoir effectué cette notification dans un délai de trois mois au maximum à compter de la signature des présentes, la personne physique signataire des présentes restera seule titulaire du Bail et des obligations lui incombant. A toutes fins utiles, il est rappelé que la substitution de la société à la personne physique devra en tout état de cause intervenir avant la prise d'effet du Bail. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'article 18.B du bail.

2) EXPOSE

2.1 - Le Local, objet des présentes, fait partie d'une galerie marchande, propriété du Bailleur (la "Galerie Marchande"), au sein d'un centre commercial (le "Centre Commercial") qui inclut notamment une grande surface (la "Grande Surface").

Le Centre Commercial est par ailleurs compris dans un ensemble immobilier plus vaste ("Ensemble Immobilier") qui comprend notamment des aires de stationnement (les « Parkings »).

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

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales du Centre Commercial ou 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 conservent, en conséquence, la faculté d'adapter les concepts, de réaliser toutes modifications, toutes surélévations ou extensions éventuelles, notamment des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune et des parties privatives ainsi que le cas échéant toute modification de l'état descriptif de division et/ou règlement de copropriété, ce que le Preneur accepte expressément.

2.2- 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.

2.3 - Le Preneur déclare 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 et privatives à usage commun et/ou à utilité commune 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.

2.4 - Le Local, objet des présentes, fait partie d'une Galerie Marchande appartenant à un unique propriétaire. Le Bailleur 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.

CV

SOMMAIRE DU BAIL

7	SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES
7	1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL
7	2) DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - DATE D'OUVERTURE DU LOCAL AU PUBLIC
7	3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL
7	3 A - ACTIVITE
8	3 B - ENSEIGNE
8	4) LOYER
8	4 A - LOYER FIXE
8	4 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI
8	5) DEPOT DE GARANTIE, FRAIS DE DOSSIER, DROIT D'ENTREE, PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT, ASSISTANCE TECHNIQUE, COMPTE PRORATA, PALISSADE DE CHANTIER, FONDS COMMUN
8	5 A - DEPOT DE GARANTIE
9	5 B - FRAIS DE DOSSIER
9	5 C - DROIT D'ENTREE
9	5 D - PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT
10	5 E - FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE:
10	5 F - COMPTE PRORATA
10	5 G - PALISSADE DE CHANTIER
10	5 H - CONTRIBUTION AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL
11	6) DIAGNOSTICS TECHNIQUES / ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
11	6 A - AMIANTE
11	6 B - PPRTP/PPRNP
11	6 C DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
11	6 D ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
12	7) CONDITIONS PARTICULIERES
16	SECTION II - STIPULATIONS GENERALES
16	8) DESIGNATION
16	8 A - CARACTERISTIQUES DU LOCAL
17	8 B - UNITES DE MESURE
17	9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL
17	10) ACTIVITES AUTORISEES / ENSEIGNE
18	10 A - ACTIVITES PRINCIPALES
18	10 B - ACTIVITE ACCESSOIRE
19	10 C - ABSENCE D'EXCLUSIVITE
19	11) LOYER
19	11 A - LOYER FIXE
20	11 B - LOYER (POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI)
20	11 C - TAXES A ACQUITTER
21	11 D - ACTUALISATION
21	11 E - INDEXTATION
22	11 F - INDICES
22	12) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES - REMISE DES DECLARATIONS DE CHIFFRE D'AFFAIRES
22	12 A - DEFINITION
22	12 B - REMISES DES DECLARATIONS
23	12 C - SANCTIONS
23	12 D - CONTROLE
23	13) CHARGES ET TRAVAUX, TAXES, IMPOTS, REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A UTILITE COMMUNES ET AUX EQUIPEMENTS COMMUNS
23	13 A - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES A USAGE COMMUN ET/OU A UTILITE COMMUNE ET EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN ET/OU D'UTILITE COLLECTIVE DU CENTRE COMMERCIAL ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
24	13 B - INVENTAIRE DES CHARGES/TRAVAUX ET REPARTITION
27	13 C - INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES
28	13 D - INFORMATIONS
29	13 E - REPARTITION DES CHARGES ENTRE BAILEUR ET PRENEUR
30	13 F - FONDS DE ROULEMENT POUR LES TRAVAUX
30	14) MODALITES DE PAIEMENT
32	15) EXPLOITATION COMMERCIALE
32	15 A - GARNISSSEMENT
32	15 B - MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION
33	15 C - AUTORISATIONS
34	16) ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX DU LOCAL:
34	16 A - CHARGE DES REPARATIONS/ENTRETIEN
35	16 B - TRAVAUX DU PRENEUR DANS LE LOCAL (INITIAUX OU EN COURS DE BAIL):

CV
J
a

Le Bailleur donne par les présentes à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et des articles R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-37 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, pour la durée, le prix, et sous les conditions ci-après indiquées, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, au Preneur, qui accepte, le Local dont la désignation suit.

Le présent bail est consenti entre les Parties aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par le cahier des charges techniques, le règlement intérieur, le plan du Local et les différentes annexes ci-après désignées le « Bail ».

Le Bail constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace 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.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

35	16 C - AUTRES TRAVAUX
36	16 D - INFORMATION
36	17 IMPOTS ET TAXES DU LOCAL
37	18 SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION - CESSION DU DROIT AU BAIL OU DU FONDS DE COMMERCE
37	18 A - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION
37	18 B - DROIT DE CESSION
38	18 C - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSION DU FONDS DE COMMERCE
39	19 REGLEMENTS
39	19 A - REGLEMENT INTERIEUR
39	19 B - MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR
39	20 PUBLICITE - FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL
43	21 ENSEIGNE - ESTHETIQUE
43	22 VISITE DES LIEUX
44	23 RESTITUTION DES LIEUX
44	24 RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.145-46-1 DU CODE DE COMMERCE
44	25 ASSURANCES
47	26 ENVIRONNEMENT
47	26 A - Gestion des déchets
47	26 B - Gestion des eaux usées
48	26 C - Gestion des énergies
48	26 D Charte de Qualité Environnementale
48	27 CLAUSE DE NON CONCURRENCE
48	28 CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS
50	29 NANTISSEMENTS
50	30 MODIFICATIONS - TOLERANCES
50	31 FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE
50	32 RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL

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

Centre commercial auchan
CD 113 Lieu dit Bonneau
33270 BOULIAC

Numéro du Local

62

Surface du Local

103.60 m2

Surface de vente

80.00 m2

Numéro de l'annexe

NEANT

Surface de l'annexe

NEANT

Surface de mezzanine

NEANT

ci-après « le Local ».

La numérotation du Local est établie suivant les dispositions du schéma de principe de distribution joint en annexe au cahier des charges techniques.

Lesdites superficies sont déterminées en fonction des modalités définies aux Stipulations Générales du présent bail.

2) DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - DATE D'OUVERTURE DU LOCAL AU PUBLIC

La date de prise d'effet du bail est
fixée au

A la date de livraison devant intervenir
au plus tard le ~~16 novembre 2015~~

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

Sept (7) semaines après la livraison du local
Soit au plus tard le ~~28 décembre 2015~~

3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL

3 A - ACTIVITE

Conformément aux termes de l'article 10 des Stipulations générales, 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 ET onguerie
Activités accessoires :
Produits liés aux activités principales

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.

3 B - ENSEIGNE

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation et dans les termes de l'article 10 des Stipulations générales l'enseigne suivante :

BODY MINUTE et NAIL MINUTE

4) LOYER

4 A - LOYER FIXE

Le montant du loyer annuel de base est fixé selon les modalités de l'article 11 A :

NEANT

hors taxes et hors charges par

Ce montant sera actualisé et indexé conformément aux Stipulations Générales.

ou 4 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI

Loyer variable avec loyer minimum garanti fixé selon les modalités de l'article 11 B

Le montant du loyer sur chiffre d'affaires est fixé à : 7.23 % hors taxes du chiffre d'affaires ANNUEL hors taxes

Le Loyer ci-dessus déterminé ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à un montant de Loyer Minimum Garanti fixé à :

34 188 €

(Trente-quatre mille cent quatre-vingt-huit euros)

hors taxes et hors charges par

An

Le montant du Loyer Minimum Garanti sera actualisé et indexé conformément aux Stipulations Générales.

5) DEPOT DE GARANTIE, FRAIS DE DOSSIER, DROIT D'ENTREE, PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT, ASSISTANCE TECHNIQUE, COMPTE PRORATA, PALISSADE DE CHANTIER, FONDS COMMUN

5 A - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un terme de [Loyer fixe / Loyer Minimum Garanti] hors taxes hors charges, soit

8 547 €

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, sans intérêts, et restitué en fin de jouissance, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre de loyers (à cette fin, le Preneur devra 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 12, indemnités d'occupations, charges, impôts, taxes, travaux remboursables, réparations ou tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur et que toutes les réparations lui incombant auront été exécutées. 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 fixe / Loyer Minimum Garantit] pour être toujours égal à un terme de ce [Loyer fixe / Loyer Minimum Garantit].

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du preneur, 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 de l'article L.622-24 du code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial 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.

5 B - FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, au titre de frais de dossier, la somme de :

3 000 €

(voir condition particulière 7-5)

Hors T.V.A.

5C - DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes un droit d'entrée établi forfaitairement à

10 000 €

Hors T.V.A.

5D - PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT

Le Local est mis à la disposition du Preneur dans l'état défini à l'article 8.A des Stipulations Générales du présent bail avec un point d'évacuation des eaux vannes et des eaux usées.

L'ensemble des autres aménagements reste à la charge du Preneur.

Toutefois, dans un but de bonne coordination des entreprises et de compatibilité de l'ensemble des installations du Centre Commercial, le Bailleur réalisera notamment pour le compte du Preneur, les prestations suivantes:

- fourniture de l'ensemble des fluides à l'apport de chaque boutique: fourreau de téléphone, arrivée d'eau froide et compteur, câbles d'électricité...

- fourniture du système de protection contre l'incendie par sprinkler posé au niveau supérieur de la cellule (réseau primaire);

Pour l'ensemble de ces prestations, il sera dû par le Preneur, à la signature du bail, un prix forfaitaire de :

NEANT

Hors T.V.A.

5E - FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE:

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur devra, lors de la signature des présentes, régler au Bailleur des Frais d'Assistance Technique fixés forfaitairement et ajustés dans les conditions de l'article 11 D à :

3 000 €

Hors T.V.A.

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.

5F - COMPTE PRORATA

En cas de transfert, d'extension, d'agrandissement, de rénovation, de création de la Galerie, le Preneur devra régler au Bailleur le compte prorata pendant la période du chantier commençant à courir à compter de la livraison du Local jusqu'à l'ouverture au public, au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des Preneurs, qui reprendra notamment les frais de nettoyage des Parties communes, l'évacuation des déchets liés aux travaux d'aménagement, le gardiennage éventuel, la consommation d'eau des Parties communes, d'électricité des Parties communes et ce dans le respect du cahier des charges Techniques adapté au projet, établi forfaitairement et ajusté dans les mêmes conditions que le Loyer :

NEANT

Hors T.V.A.

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 et d'installation de la palissade 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.

5H - CONTRIBUTION AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

Dans les conditions prévues à l'article 20 des Stipulations Générales du présent bail, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une contribution annuelle d'un montant de :

31 €

Hors T.V.A par mètre carré
(hors indexation et hors pondération)

La surface retenue sera la "surface du Local" indiquée à l'article 1 section I des stipulations particulières.

6. A - AMIANTE

Le local objet du présent bail ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997 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.

6. B ERNMT

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont exposés, conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement et état des risques naturels et technologiques compris dans le Dossier de Diagnostics Techniques qui demeure annexé aux présentes.

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 les risques technologiques en application de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

6. C DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

De convention expresse, le diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués est annexé au présent bail dans le dossier des diagnostics techniques, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les Locaux Loués et leur caractéristiques de consommation d'énergie, et confirme 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 qui sera remis ultérieurement par le Bailleur.

6. D ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

NEANT

7) CONDITIONS PARTICULIERES DIVERSES

En cas de contradiction entre les stipulations générales et les stipulations particulières prévaudront.

Le Bailleur informe le Preneur qu'il est propriétaire de la Galerie marchande dans laquelle se situe le Local objet des présentes.

7.1 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive suivante :

Délivrance d'un arrêté municipal autorisant les travaux d'aménagement du Preneur et au plus tard le 1^{er} octobre 2015.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur son dossier de demande d'autorisation pour l'aménagement du local, objet du présent bail, au plus tard le 30 septembre 2015. Le Bailleur procédera au dépôt du dossier d'aménagement auprès de l'Administration concernée.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur la notification de délai d'instruction en matière dudit dossier ainsi que l'autorisation obtenue de réaliser les travaux conformément aux prescriptions éventuelles de la commission de sécurité et d'accessibilité.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de la réalisation de la condition suspensive susvisée dans un délai de huit (8) jours suivant la réalisation de celle-ci.

Dans l'hypothèse où la condition suspensive ne serait pas réalisée à cette date, le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'au 15 octobre 2015, sauf si le Bailleur en décide autrement et en informe préalablement le Preneur par tous moyens écrits.

Dans l'hypothèse où cette condition suspensive ne serait pas réalisée dans les délais mentionnés, ci-dessus, éventuellement prorogés jusqu'au 15 octobre 2015, les obligations contractées par chacune des Parties au titre du présent bail seront nulles et non avenues, sans indemnité ni recours de part et d'autre, les sommes versées par le Preneur lors de la signature du présent bail lui étant remboursées sans intérêts, à l'exception des frais de dossier qui resteront acquis au Bailleur.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du Bailleur qui pourra y renoncer à tout moment.

En cas de réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'Article 7.1 des conditions particulières, le présent bail prendra effet à la date de livraison du local.

Le Bailleur s'engage à livrer le local objet des présentes, conformément aux caractéristiques du local visées à l'article 8 des stipulations générales du présent bail, au plus tard le 15 novembre 2015.

La date retenue précisée par le Bailleur pour cette livraison sera notifiée au Preneur au minimum quinze (15) jours à l'avance par tous moyens écrits.

La livraison donnera lieu entre les Parties à l'établissement de manière contradictoire d'un procès-verbal comme indiqué à l'article 8 des stipulations générales du présent bail.

A compter de la livraison du local, le Preneur disposera d'un délai de sept (7) semaines maximum pour achever ses travaux d'aménagement et ouvrir au public.

Les Parties conviennent que, dans le cas où le Preneur n'achèverait pas à bonne date ses travaux d'aménagement du local, objet des présentes, il sera redevable de plein droit envers le Bailleur, dès le

premier jour de retard, d'une pénalité de retard, ferme et non révisable, de 500 €HT (cinq cents euros hors taxes) par jour de retard.
Ladite indemnité venant en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en exploitation du local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale.

7.4 LOYER

Pour faciliter le démarrage de l'exploitation du Preneur, le Bailleur consent au Preneur, à titre exceptionnel et **INTUITU PERSONAE** :

7.4.1 Une franchise de loyer d'UN mois et demi (1 mois ½) à compter de la prise d'effet des présentes.

7.4.2 Une réduction de 12.25 % du loyer minimum garanti indexé, alors en vigueur, pendant les DIX mois et demi (10 mois ½) qui suivent l'exonération de loyer consentie à l'Article 7.4.1 soit jusqu'au douzième mois et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4 B des stipulations particulières du bail ;

7.4.3 Une réduction de 6.40 % du loyer minimum garanti indexé, alors en vigueur, pendant les DOUZE (12) MOIS suivants soit du treizième mois au vingt-quatrième mois et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4 B des stipulations particulières du bail.

7.4.4 Le loyer proportionnel sur le chiffre d'affaires mentionné à l'article 4 B des stipulations particulières sera dû à compter du ~~1^{er} janvier 2010~~ **2 février 2016** et calculé sur le chiffre d'affaires réalisé en 2015.

Les charges, impôts, taxes et participation au fonds commun restent dus.

Ces abattements ne portent aucunement atteinte à la fixation du loyer contractuel stipulé à l'article 4 B des stipulations particulières à partir de la date de prise d'effet du bail. Il en résulte que le loyer contractuel sera effectivement dû à compter du vingt-cinquième mois suivant la prise d'effet du bail, et sera indexé comme prévu sur l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) stipulé à l'article 11 E des stipulations générales du bail.

Il est convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où la franchise et/ou la réduction ponctuelle de loyer serait(en)t imposée(s) au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition de la franchise et/ou de la réduction de loyer accordée.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que :

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

le Preneur sera déchu du bénéfice de la réduction de loyer minimum garanti octroyée ci-dessus.

En conséquence, le Preneur devra :

- en cas de résiliation du 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 de cession de fonds de commerce : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et 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.

7.5 A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation aux dispositions de l'article 5 B des stipulations particulières, le Bailleur consent à ramener les frais de dossier à la somme de 500 € HT.

7.6 Par dérogation aux dispositions de l'Article 11 D des stipulations générales, et à titre INTUITU PERSONAE, le loyer tel que mentionné à l'Article 4 ne sera pas actualisé.

7.7 A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation aux dispositions du 1^{er} tiret de l'article 12 B des stipulations générales, les déclarations prévues seront remises au Bailleur :

- Pour le chiffre d'affaires mensuel : dans les quinze (15) jours consécutifs à la fin de chaque mois.
- Pour le chiffre d'affaires annuel : dans les quatre-vingt-dix (90) jours consécutifs à la fin de chaque année civile

7.8 A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation aux dispositions de l'article 12 C des stipulations générales, les indemnités prévues seront dues :

- Pour le chiffre d'affaires mensuel : huit (8) jours calendaires suivant la notification d'une mise en demeure restée infructueuse.
- Pour le chiffre d'affaires annuel certifié : quinze (15) jours calendaires suivant la notification d'une mise en demeure restée infructueuse.

CHARGES

7.9 Par dérogation aux dispositions de l'Article 13 E - REPARTITION DES CHARGES - des stipulations générales, et au regard de la situation exceptionnelle du local (extérieure et sans accès à la galerie marchande), la surface locative est assujettie aux charges locatives des millèmes A et aux charges locatives des millèmes ~~C3 et C4~~ C.

Cette dérogation prendra fin de plein droit et immédiatement dès lors que le local disposera d'un accès direct à la galerie marchande.

7.10 A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation aux dispositions du 1^{er} alinéa de l'Article 18 A des stipulations générales, le Preneur est autorisé à domicilier le Siège Social de la Société VIMAVIVANTUT, en cours de formation, dans la galerie marchande de BOULIAC.

Cette autorisation prendra fin de plein droit à l'échéance du bail de la Société VIMAVIVANTUT ou à la libération du local par celle-ci.

CV

Jo

A

7.11.1 A titre **INTUITU PERSONAE** et par dérogation aux dispositions de l'Article 20 B-2 des stipulations générales, le fonds commun ne sera dû qu'UN mois et demi à compter de la prise d'effet du présent bail.

7.11.2 Il est précisé à l'Article 20 B-3 des stipulations générales que le fonds commun est mis en œuvre sur le site de BOULLIAC.

7.12 Aux dispositions du premier alinéa de l'article 22 des stipulations générales du présent bail: il est ajouté que le Bailleur ou son mandataire prévoindra le Preneur de ses visites au moins 48 heures à l'avance sauf cas d'urgence ou de force majeure.

7.13 A titre **INTUITU PERSONAE** et par dérogation aux dispositions du 2nd alinéa de l'article 27 des stipulations générales, les Parties se sont entendues pour réduire le périmètre de la zone de non concurrence de 2000 mètres à 1000 mètres.

7.14 Il est précisé que les conditions particulières consenties à titre **INTUITU PERSONAE** en faveur du Preneur, le sont en considération exclusive de la personne du Preneur et du site de BOULLIAC. Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession/apport de fonds de commerce, ni en cas d'apports ou cession des parts ou actions de la société preneuse à bail et plus généralement de toute opération de transmission du droit au bail telles que décrites à l'article 18 B des stipulations générales du présent bail.

SECTION II - STIPULATIONS GENERALES

8) DESIGNATION

8 A - CARACTERISTIQUES DU LOCAL

8. A. 1 Etat de livraison

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, sans qu'il en soit fait plus ample description.

8. A. 2 Prise de possession

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

Le Preneur déclare avoir apprécié lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité de la Galerie Marchande, de l'ensemble du Centre Commercial ou celle du Local objet des présentes, 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, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

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 livraison est totalement remplie par la livraison du Local en cet état.

En conséquence, le Preneur prendra possession du Local, le jour de la Date de Prise d'Effet du Bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur et sans garantie de la part de ce dernier pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de non-conformité à la réglementation en vigueur, de l'état actuel du Local ou de son adaptation à l'activité du Preneur par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil.

Conformément à l'article L. 145-40-1 du code de commerce, lors de la prise de possession des locaux, 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 chacun 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.

8. A. 3 Evolution

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur pouvant être amené, pour assurer un meilleur fonctionnement d'ensemble de la Galerie, à modifier la distribution de celle-ci, il est précisé que toute référence éventuelle au Permis de Construire n'est faite qu'à titre purement indicatif et que le seul plan ayant valeur contractuelle est le plan du Local dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes, à l'exclusion de tous autres.

CV
H
H

Il résulte de la stipulation qui précède que, dans ses rapports avec le Preneur, le Bailleur restera libre de modifier à sa seule convenance ou de donner son accord à toutes modifications des accès extérieurs du Centre Commercial (en ce compris le mail), des Parkings, et plus généralement de l'Ensemble Immobilier, de même que, à l'intérieur du Centre Commercial, les emplacements et la destination de tous locaux et de toutes implantations commerciales à la seule exception du Local objet des présentes.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre exprès tout autre lieu du Centre commercial et de l'Ensemble Immobilier que ceux objet du présent bail, y compris les parties collectives ou le mail du Centre commercial, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire du présent bail.

Toute création de mezzanine est interdite sauf autorisation préalable du Bailleur sous forme d'avenant au bail.

8 B - UNITES DE MESURE

Pour le calcul de la surface du Local telle que précisée aux Stipulations Particulières 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. En outre, les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la surface exploitée telle que mentionnées 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 mois consécutifs à la prise de possession du Local, et ce à peine de forclusion expresse, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées aux stipulations particulières du présent bail, 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.

Dans la commune intention des Parties, la définition de la surface telle qu'exprimée ci-dessus correspond à la surface exploitée mentionnée à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, à compter de la date prévue aux Stipulations Particulières (la "Date de Prise d'Effet du Bail").

Dans l'hypothèse où la date de prise de possession du Local par le Preneur ne serait pas respectée, le Bailleur pourra adresser au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une convocation dans laquelle une nouvelle date sera indiquée sans que celle-ci ne puisse être fixée plus de quinze 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 à l'article 9 B, soit considérer que le présent bail est caduc ; le Bailleur pourrait alors immédiatement disposer du Local. En ce cas, le Preneur devrait verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité correspondant à 12 mois de loyer fixe ou de loyer minimum garanti, 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.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant le versement d'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.

Le Preneur devra donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier notifié au moins six mois à l'avance dans les conditions de l'article L.145-9 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec 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, avec faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

10) ACTIVITES AUTORISEES / ENSEIGNE

10 A - ACTIVITES PRINCIPALES

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser le Local pour d'autres activités que celles prévues aux Stipulations Particulières.

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

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur par avenant au bail et dans les conditions que ce dernier définira, 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.

Le Preneur devra également 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 ruine d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

Le Preneur s'engage à maintenir son enseigne pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent bail, prorogation, tacite prolongation ou renouvellement éventuel. Il aura la possibilité de changer d'enseigne mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale de niveau de gamme et de notoriété au moins équivalente à celle mentionnée aux Stipulations Particulières 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.

10 B - ACTIVITE ACCESSOIRE

L'autorisation éventuellement accordée aux Stipulations Particulières de vendre à titre accessoire certains articles, ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L.642-7 du code de

CV
He
a

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 12.

Toute vente dépassant ce pourcentage devra être autorisée préalablement par le Bailleur par avenant au titre des activités principales ou dans les conditions du code de commerce.

10 C - ABSENCE D'EXCLUSIVITE

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 à celles du Preneur, qui reconnaît ne disposer d'aucun recours à ce titre contre le Bailleur ou les autres propriétaires du Centre Commercial.

11) LOYER

11 A - LOYER FIXE

11.A.1 Le loyer fixe, tel que défini au 4)A des Stipulations Particulières, est dû à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (le "Loyer").

11.A.2 Loyer du bail renouvelé

Les Parties conviennent qu'à l'occasion de chacun des renouvellements éventuels du présent bail que le montant du loyer du bail renouvelé sera fixé à la Valeur Locative de Marché et qu'il ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer fixé à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché ou
- le dernier Loyer actualisé puis indexé.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce, le Preneur renonce d'ores et déjà expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement tel que visé par le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce, le nouveau loyer annuel étant payable dès le premier jour de la prise d'effet du bail de renouvellement.

Les Parties conviennent de déterminer la valeur locative de marché (la "Valeur Locative de Marché") conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil en prenant pour référence les loyers fixes ou minimum garantis indexés du Centre Commercial ayant été librement conclus dans le cadre de locations nouvelles, de renouvellements amiables, ou de toutes autres modifications locatives en intégrant le cas échéant :

- le montant des indemnités d'entrée,
- Le montant des prix de cessions décapitalisées,
- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du bail expiré, 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 ; les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

En outre, pour la détermination de la surface à prendre en considération, les Parties conviennent de prendre en considération la surface contractuelle du Local telle que mentionnée dans le présent Bail sans aucune pondération à l'exception toutefois des réserves déportées et des mezzanines, il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

11 B – LOYER (POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI)

Le loyer comporte une double composante, l'une variable et l'autre déterminée dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux et ce, dans les termes de l'article 1134 du code civil.

Le loyer composé d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires avec un loyer minimum garanti, tel que défini au 4) B des Stipulations Particulières, est dû à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (le "Loyer").

11 B.1 Loyer variable

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur dans le Local défini aux Stipulations Particulières (le "Loyer").

Le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur est défini à l'article 12 A ci-après.

11 B.2 Loyer minimum garanti

Ce Loyer ne pourra toutefois être inférieur à un loyer minimum garanti qui sera dû par le Preneur en tout état de cause, quel que soit le chiffre d'affaires qu'il aura réalisé (le "Loyer Minimum Garanti").

11 B.3 – Loyer du bail renouvelé

Les Parties conviennent qu'à l'occasion de chacun des renouvellements éventuels du présent bail, le montant du loyer du bail renouvelé sera un loyer variable au moins égal au pourcentage du chiffre d'affaires tel qu'indiqué aux Stipulations Particulières du présent bail et qu'il ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer minimum garanti fixé à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché ou
- le dernier Loyer actualisé puis indexé.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce, le Preneur renonce d'ores et déjà expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement tel que visé par le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce, le nouveau loyer annuel étant payable dès le premier jour de la prise d'effet du bail de renouvellement.

Les Parties conviennent de déterminer la valeur locative de marché (la "Valeur Locative de Marché") conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil en prenant pour référence les loyers fixes ou minimum garantis indexés du Centre Commercial ayant été librement conclus dans le cadre de locations nouvelles, de renouvellements amiables, ou de toutes autres modifications locatives en intégrant le cas échéant :

- le montant des indemnités d'entrée,
- Le montant des prix de cessions décapitalisées,
- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du bail expiré, 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 ; les transformations et

améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

En outre, pour la détermination de la surface à prendre en considération, les Parties conviennent de prendre en considération la surface contractuelle du Local telle que mentionnée dans le présent Bail sans aucune pondération à l'exception toutefois des réserves déportées et des mezzanines, il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur locative à la date d'effet du renouvellement, celle-ci sera déterminée par le juge des loyers du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux, objet du bail renouvelé, auquel les parties attribuent expressément compétence, ou, si ce dernier se révélait incompétent par tout juge du Tribunal de Grande Instance.

11 C - TAXES A ACQUITTER

Le Loyer et tous accessoires 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.

11 D - ACTUALISATION

Le [Loyer fixe / Loyer Minimum Garantit] 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'INSEE avec comme indice de base le dernier indice publié à la signature du présent bail et comme indice de comparaison le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail.

11 E- INDEXATION

Le [Loyer fixe / Loyer Minimum Garantit] 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).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement l'indice de base pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de l'année suivante, de sorte que les indices successifs tant de base que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'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 présent bail et sans laquelle il n'aurait pas été conclu en raison de la longue durée et 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 bailleeresse.

11 F- INDICES

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 s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccourcissement 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'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 le Président de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

12) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES – REMISE DES DECLARATIONS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

12 A - DEFINITION

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, 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, ou 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 préjudger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment le montant total des ventes ou services résultant des commandes passées par lettres, télégrammes, téléphone, télécopie, internet, courrier électronique ou multimédia, tous les moyens électroniques, de communication ou démarches, 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 ; il comprendra 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, effectuées dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées.

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 à son domicile ou dans le Local ou à tout autre endroit et qu'elle paiera soit sur place par cartes bancaires ou autres, soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdites bornes/terminaux de vente en ligne ou 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/terminaux de vente en ligne.

12 B - REMISES DES DECLARATIONS

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

- dans les dix jours consécutifs à la fin de chaque mois une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois 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 jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année écoulée, la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil ainsi que le nombre de tickets de caisse émis afin de permettre 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 la déclaration 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.

12 C - SANCTIONS

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, le Bailleur sera fondé à réclamer sans formalités préalables 150 € hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard à compter du 1er mars de l'année considérée pour le chiffre d'affaires annuel et 100 € hors taxes d'indemnité par jour de retard à partir du 11ème jour pour le chiffre d'affaires mensuel.

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer.

En cas de contrôle des comptes du Preneur ou toute personne habilitée, 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, le complètement de loyer, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément de loyer égal au double de celui qui sera facturé à la suite du contrôle.

12 D - CONTROLE

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 au Bailleur dans le mois de la demande qui 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 la détermination du loyer proportionnel.

13) CHARGES ET TRAVAUX, TAXES, IMPOTS, REDEVANCES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES A USAGE COMMUN ET/OU A UTILITE COMMUNES ET AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

D'un commun accord entre les Parties, le Loyer est considéré comme net de toutes charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires pour le Bailleur à la seule exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires qui ne peuvent être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du code de commerce.

i. Le Preneur devra régler directement l'ensemble des charges privées afférentes au Local ainsi que 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.

ii. Le Preneur devra régler au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné la quote-part correspondant au Local, telle qu'éventuellement pondérée dans les conditions ci-après définies, des charges, travaux, impôts, taxes, redevances relatifs aux parties communes et privées à usage commun et/ou à utilité collective du Centre Commercial et de l'Ensemble

Immobilier à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances non répercutables au Preneur tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35.

13 A - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES A USAGE COMMUN ET/OU A UTILITE COMMUNE ET EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN ET/OU D'UTILITE COLLECTIVE DU CENTRE COMMERCIAL ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les parties communes et privées 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 privée 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, et les parties communes définies le cas échéant par le règlement de copropriété, son état descriptif de division et leurs modifications éventuelles.

Par exploitants, 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 et équipements à usage commun et/ou d'utilité collective (ci-après les Equipements Communs) concernent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les parkings et leurs abords, 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,
- les promenoirs, trottoirs,
- les V.R.D., les canalisations et les réseaux communs tels que le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, de climatisation, chauffage, V.M.C les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les bassins de rétention, les stations de relevage, et leurs équipements,
- les abris publics, les abris vélos et fumoirs, 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,
- les toitures, verrières, portes, lignes de vie, gardes corps, toutes 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 (mail), rues, couloirs, gaines, rampes, et leurs équipements tels que escaliers, liaisons mécaniques (trottoirs roulants, ascenseurs, escalators, monte-charges) etc ...
- les locaux de collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc...,
- Les équipements qui permettent d'assurer la sécurité incendie tels que les équipements de communication des agents, extincteurs, 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 tout autre procédé de substitution,
- les machines de bureaux ou périphériques, etc ...
- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

13 B - INVENTAIRE DES CHARGES/TRAVAUX ET REPARATION

13 B 1 – Charges imputables au Preneur

24/51

13 B 1.1 - Généralités

Les charges, travaux, salaires et rémunérations des Parties Communes (ci-après « les Charges ») ou collectives imputables au Preneur correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété, de la location ou du fonctionnement du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier.

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 correspondent notamment aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots de copropriétés ou volumes.

Aux Charges peuvent également s'ajouter la refacturation au Preneur d'une quote-part des charges, travaux, honoraires et rémunérations dont le Bailleur est redevable en sa qualité de membre d'une association syndicale libre et/ou d'une association foncière urbaine.

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

Les Charges, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont les suivantes :

13B 1.2 - Charges de fonctionnement

- L'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 ;
- L'entretien/réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au parties privées ;
- Les frais de nettoyage, d'élimination des déchets, tri sélectif, compactage ;
- Les frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, fuel, de ventilation, climatisation, VMC, réfrigération ;
- Les frais de nettoyage, entretien, déneigement, réparation, refaction des voiries et V.R.D. ;
- Les frais d'entretien des espaces verts et leur refaction ;

- Le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/entretien/refaction/remplacement/modification ou renouvellement 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 de l'Ensemble immobilier, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communes ou collectifs, même si ce coût est occasionné par la vétusté, l'obsolescence ou à la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir
- Le coût d'acquisition/location/contrat de crédit-bail/réparation/maintenance/entretien/refaction/remplacement/modification ou renouvellement de l'équipement commun ou collectif, de l'agencement, du mobilier, des installations numériques / digitales, de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux de sécurité, de la décoration d'ambiance, des fleurs, plantes, arbres, musiques, des parfums d'ambiance, objets publicitaires, systèmes ou consommables polysensoriels,

- Les frais et les dépenses d'achat, les charges liées 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 ;

- Les 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,

- L'article 13.B.1.3 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 ;
- Les contributions au fond commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial dans la limite des montants définis à l'article 20 des Stipulations générales ;

- Charges d'association syndicale libre, d'association foncière urbaine ;

- Les frais, dépenses, charges liées à la sécurité incendie de l'Ensemble immobilier ;

- Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements communs ou collectifs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs ; Les réparation/entretien/remplacement/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 ;

- Les abonnements spécifiques (redondances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TSAL) ;

- L'entretien/maintenance/réparation/remplacement et vérifications réglementaires des portes coupe-feu des parties communes ou collectives de l'Ensemble immobilier ;

- Les 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 de l'Ensemble immobilier ; frais de gestion de sinistre de l'Ensemble immobilier ; Coût des mesures de sécurité de prévention et de protection face aux menaces terroristes VIGIPRATE ;

- Les frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'Ensemble immobilier requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'Ensemble immobilier ; Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'Ensemble immobilier ;

13B 1. 3- Travaux

Tous travaux et prestations concernant les Parties Communes ainsi que les Equipements Communs du Centre commercial et de l'Ensemble immobilier, résultant :

1° soit d'entretien, de ravalement, de réparations, et notamment de toitures, verrières, terrasses et de façades de l'immeuble,

2° soit de renouvellement, de remplacement, de réfection, de création, d'améliorations, modifications ou de rénovations,

3° soit de travaux de second œuvre,

et ce même si les travaux, visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus :

- sont occasionnés par la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du code civil, par l'évolution des techniques ou 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 et/ou résultent d'une injonction administrative,
- résultent de maîtres

Les travaux d'association syndicale libre et/ou d'association foncière urbaine

13B 1. 4 - Salaires et rémunérations

CV

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- Les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment des contrats d'entretien/maintenance/entretien/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 équipements communs ;

- Les 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 ;

- Les frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ;

- Les frais et honoraires liés 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 ;

- La rémunération/honoraires de l'Organe désigné pour administrer les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre (syndic de copropriété, gestionnaire d'ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure) ou les honoraires de gestion des charges de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre le tout fixé forfaitairement à 15% maximum du montant global hors taxes des charges visées à l'article 13 B ;

- La rémunération du gestionnaire du fond commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial qui sera le Bailleur ou un mandataire de celui-ci pour un montant de 15% (quinze pourcent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution annuelle (cf article 5 H des stipulations particulières).

13 B 1.5 – Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des Charges.

13 B 2 – Charges imputables au Bailleur

Au regard de l'inventaire susvisé et afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du code de commerce, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les charges et travaux des Parties Communes, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce :

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

13 C – INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

D'un commun accord entre les Parties, le Loyer est considéré comme net de toutes taxes, impôts, redevances et accessoires pour le Bailleur à la seule exception des charges impôts, taxes, redevances et accessoires qui ne peuvent être imputées au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du code de commerce.

Les impôts, taxes et redevances des Parties Communes (ci-après « les impôts ») facturés selon la répartition prévue à l'article 13 E ci-dessous, classés en C 3 : Charges spéciales taxes foncières boutiques correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété, location ou du fonctionnement de la Galerie. Si celle-ci est organisée en copropriété, en division en volumes ou les deux dans les ensembles immobiliers complexes, les impôts correspondent aux impôts payés directement et/ou indirectement par le Bailleur.

CV

af

af

Le montant des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de la Galerie ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes et/ou d'utilité commune.

13 C 1 – Impôts, taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Preneur

Les impôts, taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Preneur sont les suivants :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La 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 (TSCBS art.231 Ter CGI)
- Taxes 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 asséoir 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 charges directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage de l'Espace Commercial Régional et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées à l'article 7.2.2 ci-dessus 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.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des impôts, taxes et redevances.

13 C 2 – Impôts, taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Bailleur

Les impôts – taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Bailleur sont les suivants :

- Les impôts, taxes et redevances 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 dont le preneur bénéficie directement ou indirectement

13 D – INFORMATIONS

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 régularisation du bail les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent bail et leur coût.
- Etat prévisionnel des travaux à réaliser par les propriétaires du centre commercial, dont le Bailleur, au cours des trois années postérieures à la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel.
- 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 au titre des Parties Communes en précisant leur coût.

- Un état prévisionnel des travaux que les propriétaires du centre commercial envisagent de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel.

CV
H
P

13 E - REPARTITION DES CHARGES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur une participation aux Charges (telles que définies à l'article 13 B des Stipulations générales) et Impôts (tels que définis à l'article 13 C des Stipulations générales) des Parties Communes qui ont été définies ci-dessus au 13A :

La répartition des Charges et Impôts entre les différents locataires du Centre commercial sera effectuée en fonction de la surface exploitée par le Preneur par rapport à la surface totale exploitée du Centre commercial.

Dans la commune intention des Parties :

- La surface exploitée par le(s) Preneur(s), ci-après « Surface(s) Exploité(s) », est celle qui est retenue à l'article 8.B des conditions générales ;
- La surface totale exploitée du Centre commercial, ci-après « la Surface Totale Exploitée » est la surface retenue pour la Grande Surface à laquelle on additionne les Surfaces exploitées.

a) une fraction définie en millièmes "A" des dépenses communes générales à répartir entre la Grande surface et Surfaces Exploitées des boutiques (constituant le Centre commercial) selon la classification de fonctionnement suivante :

- A0 : Charges communes Association syndicale libre
- A1 : Charges communes bâtiments
- A2 : Charges communes mail
- A3 : Charges communes déchets
- A4 : Charges communes déchets

b) une fraction définie en millièmes "B" des dépenses communes de chauffage-climatisation à répartir uniquement entre les Surfaces Exploitées des boutiques de la Galerie, en y incorporant la grande surface dans le cas de sources d'approvisionnement communes ; selon la classification de fonctionnement suivante :

- B : Charges communes chauffage climatisation

c) une fraction définie en millièmes "C" des dépenses relatives uniquement aux Surfaces Exploitées des boutiques de la Galerie selon la classification de fonctionnement suivante :

- C1 : Charges communes spéciales boutiques
- C2 : Charges spéciales enseignes boutiques
- C3 : Charges spéciales taxes foncières boutiques
- C4 : Charges spéciales déchets boutiques
- C5 : Charges spéciales chauffage climatisation boutiques

1) Le calcul des millièmes "A" se fera de la manière suivante :

$$\frac{\text{Surface Exploitée du Local}}{\text{Surface Totale Exploitée}} \times 1000 = \text{Quote-part en millièmes}$$

2) Le calcul des millièmes "B" se fera de la manière suivante :

$$\frac{\text{Surface Exploitée du Local}}{\text{Surface Totale Chauffée}} \times 1000 = \text{Quote-part en millièmes}$$

La définition de la Surface Totale Chauffée est la suivante :

- S'il existe des compteurs spécifiques pour les boutiques : la Surface Totale Chauffée est la surface du mail

CV

- Dans le cas contraire, la Surface Totale Chauffée est la surface du mail additionnée des Surfaces Exploitées des boutiques

3) Le calcul des millièmes "C" se fera de la manière suivante :

$$\text{Surface Exploitée du Local} \times 1000 = \text{Quote-part en millièmes} \\ \text{Addition des surfaces retenues pour les boutiques}$$

Les surfaces retenues sont :

a) pour les boutiques, les coefficients de pondération seront les suivants :

La totalité de la Surface Exploitée	1,00
Mezzanine et réserves non contiguës au Local	0,50
Terrasse intérieure	1,00
Terrasse extérieure	0,50

b) pour la grande surface, les coefficients de pondération seront les suivants :

- surface de vente	=	1,00
- bureaux	=	1,00
- réserves - ateliers	=	0,50
- auvents	=	0,10 *
- station-service	=	0,10 *

(1 pompe = 400 m² forfaitaire)

* Ces surfaces ne participent en aucun cas aux millièmes "B"

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des modifications qui pourraient être apportées à cette répartition.

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Ne seront pas imputés au Preneur les Charges imputables des locaux vacants de la Galerie ou de l'Ensemble immobilier ainsi que la part des Charges n'ayant pu être imputée à un ou plusieurs locataires du fait d'un éventuel plafonnement de leurs charges à l'exception des pondérations ci-dessus mentionnées.

13 F - FONDS DE ROULEMENT POUR LES TRAVAUX

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 de travaux. 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 communes.

14) MODALITES DE PAIEMENT

Conformément aux dispositions de la directive TVA 2010/45/UE relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les règles de facturation transposées 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, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, au plus tard à la date de prise d'effet des présentes et pendant tout le cours du bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels,

CV

une adresse mail valide permettant la réception desdites factures électroniques qui lui seront envoyées par mail.

Le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance le Loyer ainsi qu'une provision pour les Charges, impôts, contribution au fonds commun au Bailleur ou à son mandataire en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail par prélèvement automatique bancaire.

14 A Provision de Loyer

En cas de loyer variable assorti d'un loyer minimum garanti, le Preneur devra verser trimestriellement (au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre) et d'avance au Bailleur une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du Loyer dû au titre de l'année civile précédente (étant précisé que ce Loyer ne peut être inférieur au Loyer Minimum Garanti indexé).

Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus par ailleurs, le Preneur versera au Bailleur 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 restituée au Preneur.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du Local, l'assiette du loyer variable 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 un loyer sur la base du Loyer Minimum Garanti puis le montant global du loyer variable le 31 mars suivant l'année de l'ouverture. En cas de retard dans le règlement de tout ou partie du loyer variable, celui-ci sera productif d'intérêt légal majoré de 3 points, tout trimestre commencé étant dû entier.

14 B Provision pour Charges

Le Bailleur ou le mandataire qu'il aura désigné établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les Charges communes, et impôts à répartir tels que définis à l'article 13 des Stipulations générales.

Les Charges et les impôts sont dus au Bailleur à compter de la prise d'effet du bail.

A compter de la prise d'effet du bail, le Preneur s'oblige à payer en même temps que le Loyer, au Bailleur ou à son mandataire, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel. 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 selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur

A réception de l'arrêté des 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 des Charges, la différence sera restituée au Preneur.

14 C Prélèvement automatique

Le preneur s'engage à consentir au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA autorisant le Bailleur à émettre un (des) Euro prélèvement(s) payable(s) sur le compte 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 de toutes sommes dues par le preneur au titre du bail.

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 ses renouvellements ou prorogations éventuels.

En cas de non délivrance par le Preneur du mandat de prélèvement SEPA, le Bailleur sera fondé à réclamer 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.

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.

14 D Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Pénalités et sanctions,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts,
- Droit d'entrée, prestations aux travaux,
- Dépôt de garantie, rajustement du dépôt de garantie,
- Créances de loyers, indemnités d'occupation, provisions et reddition de charges, contributions au fonds commun : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- Impôts et taxes

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux annexes par préférence au local principal.

15) EXPLOITATION COMMERCIALE

15 A - 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.

15 B - MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur s'oblige à :

- entreprendre son exploitation à compter de la date d'ouverture du Local au public. A défaut de respecter cette date, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable d'une indemnité forfaitaire journalière égale à 500 € (cinq cent euros) hors taxes en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en 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 ;
- 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 aux Stipulations Particulières. A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice. Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent bail. En cas d'infraction, le Bailleur pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire 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 ; Le Preneur fournira annuellement dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile la copie de la déclaration faite à la Caisse nationale du régime social des indépendants. Il fournira dans le même délai, sa déclaration TASCOM. Le Preneur accepte par le présent bail de laisser au bailleur ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel et un géomètre, le droit de pénétrer

dans le local en respectant un préavis de huit jours aux fins de vérifier le respect de l'obligation. Les frais éventuels seront à la charge du Preneur mais uniquement en cas de constatation de l'infraction.

ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légales définies par l'article L.310-3, I, al 1 du Code de commerce et 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 et à remettre au Bailleur 15 jours avant le démarrage des soldes copie de la déclaration préalable effectuée auprès de l'autorité administrative. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite dans la Galerie sauf dérogation expresse 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 excessives,

- 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 locaux ou propriétés 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'engager 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. Le Preneur fournira annuellement au Bailleur, dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile, la copie de la déclaration faite à la Caisse nationale du régime social des indépendants ;

- s'équiper à ses frais du matériel afin de pouvoir accepter une carte de paiement aux conditions habituelles du marché et/ou de fidélité dont le Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier 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 de ses clients.

- 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 de ceux pratiqués par la Grande Surface, sous la seule réserve des dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales contraires. Cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

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 collocataires 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 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. Les frais éventuels seront à la charge du Preneur mais uniquement en cas de constatation d'une infraction.

15 C - AUTORISATIONS

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 ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le Preneur devra, en conséquence, 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.

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.

16) ENTRETEN – REPARATIONS – TRAVAUX DU LOCAL :

16 A - CHARGE DES REPARATIONS/ENTRETEN

16 A 1 – Charges des réparations/entretien du Local imputables 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 et l'achat de matériel neuf (notamment qui serait nécessaire par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence), l'amélioration, la rénovation, la mise aux normes (y compris par création), les réparations grossières ou menues sans aucune distinction, à l'exception toutefois des réparations strictement énumérées par l'article 606 du code civil, et même si ces travaux sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, ou sont justifiées 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 infraction 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, réfrigération, 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 accusé de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse. 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.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, les charges des parties privatives limitativement énumérées à l'article R.145-35 du code de commerce resteront à la charge du Bailleur.

16 A 2 – Charges des réparations/entretien du Local imputables au Bailleur

Sont imputables au Bailleur, les charges des réparations / entretien du local suivantes :

CV
Jfo
C

- 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 ;
 - 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, réalisées dans l'environnement, notamment dans la Galerie Marchande, le mail du Centre Commercial, les Parkings, l'Ensemble immobilier ou les terrains et voies 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 excédant-elle vingt-et-un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil ;
- Le Preneur s'oblige à :

16 C - AUTRES TRAVAUX

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions dudit article R.145-8 du code de commerce et de celles de l'Article L145-34 du Code du Commerce.

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.

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.

Le Bailleur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à respecter le cahier des charges techniques annexé au bail. Le Preneur s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de l'amiante et/ou du plomb, et/ou toute autre substance qui serait ou viendrait à être prohibée par les textes. 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 nécessaires 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.

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'électricité et de protection et de détection incendie du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

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 lui.

16 B - TRAVAUX DU PRENEUR DANS LE LOCAL (INITIAUX OU EN COURS DE BAIL) :

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

16 D - INFORMATION

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

17) IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES DU LOCAL

17.A Impôts, taxes et redevances inhérents au Local imputables au Preneur

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

- justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail

- rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, en sus du loyer et des Charges la quote-part correspondant au Local, et calculée comme pour les Charges Communes et Impôts des Parties Communes (article 13 E ; dépenses relatives uniquement aux locaux de la Galerie, classification C3), les taxes, redevances et impôts (ci-après « les impôts ») afférentes aux locaux tous et à la Galerie de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui à la seule exception des impôts, taxes, et redevances non imputables au Preneur en application de l'article R.145-35 3° du code de commerce.

Les impôts, taxes et redevances inhérents au Local imputables au Preneur sont notamment les suivants :

- La 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 (TSCBS article 231 ter CGI),
- 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 asséoir sur local.
- Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage de l'Espace Commercial Régional 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 visées à l'article 7.2.2 ci-dessus 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. Le Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Etant ici précisé que l'intégralité des impôts relatifs d'une part aux Parties Communes et d'autre part aux locaux peut, le cas échéant, être appréciée globalement à l'échelle de la Galerie dont dépend le local

objet du présent bail. La quote-part correspondant au Local sera facturée globalement, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre parties communes et locaux.

17 B – Impôts, taxes et redevances inhérents au Local à la charge du Bailleur

Les impôts – taxes et redevances inhérents au local imputables au Bailleur sont les suivants :

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

(18) SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE – DOMICILIATION – CESSION DU DROIT AU BAIL OU DU FONDS DE COMMERCE

Toute violation d'une seule des stipulations du présent article 18, qui toutes sont substantielles, entraînera de plein droit, si bon semble au Bailleur, la résolution du bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

18 A - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - 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 lui. Le cas échéant, l'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément stipulée par 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 lui. Le cas échéant l'autorisation de location-gérance n'emportera pas d'avantage 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.

18 B - 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 18 C ;

- du paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit.

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 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 dont le texte intégral et définitif devra être préalablement notifié au Bailleur quinze 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 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 aux Stipulations Particulières.

Par ailleurs dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion, scission de sociétés, de transmission universelle de patrimoine (TUP) ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature 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 locaux 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 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 les locaux 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 8A2 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 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

18 C - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSIION DU FONDS DE COMMERCE

18. C. 1 Principe

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, la scission, l'apport du droit au bail ou toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille. Seuls la fusion-absorption de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des articles L.236-1 et suivants du Code de commerce en sont exclus.

18. C. 2 Purgé du droit de préemption

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 mois après réception de cette notification.

Dans l'hypothèse où (i) l'opération ne serait pas régularisée dans le délai indiqué sur le projet de cession, ou (ii) la personne du cessionnaire 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'acquiescer 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.

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 mois.

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

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 qui sera exploité dans le Local.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des Articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

19) REGLEMENTS

19 A - REGLEMENT INTERIEUR

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et conditions du Règlement Intérieur 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.

19 B - MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

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 recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre émargement le Règlement Intérieur modifié.

Ces clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante du bail que le Preneur s'oblige à respecter.

20) PUBLICITE - FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

20 A - 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, marque ou 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 privé 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.

20 B - FOND 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 et de la publicité du Centre Commercial selon les nécessités constatées et définies pour le site.

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 Preneur et tous ses successeurs dans le bénéfice du présent bail s'engagent à contribuer à ce Fonds commun pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels dans les conditions ci-après.

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.

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.

20 B 1 : Objet du Fonds Commun

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, par exemple, manifestations évenementielles dans le centre commercial à caractère national, régional ou Local, publicité interne ou externe au centre, développement marketing du centre, etc.

20 B 2 : Contribution au Fonds Commun

Dès la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'engage à respecter les 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.

20 B 3 : 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.

20 B 4 : Fixation du budget du Fonds Commun et des contributions du Preneur

a) **Contributions du Preneur**

Le montant de la contribution annuelle du Preneur (ci-après la "Contribution Annuelle") est déterminé aux Stipulations Particulières par un prix hors taxes au mètre carré en fonction de la surface pondérée retenue pour le commerce considéré dans les conditions précisées au b) 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.

a - 1) 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 :

La première indexation interviendra en prenant pour référence la Contribution Annuelle, le cas échéant actualisée à la date de création du Fonds Commun, et :

- pour l'indice de base le dernier publié à la Date d'Effet du Bail ou, s'il est postérieur, le dernier indice publié à la date de création du Fonds Commun, et
- pour l'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 1er janvier suivant la Date d'Effet du Bail.

Les indexations suivantes interviendront en prenant pour référence le Loyer de Base de l'année précédente, et :

- pour l'indice de base le dernier indice de comparaison utilisé, et
- pour l'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 de Grande Instance de la situation du Centre Commercial, saisi sur requête de la Partie la plus diligente.

a - 2) Fixation des contributions en fonction des surfaces pondérées

La grille de pondération applicable aux surfaces, par tranche cumulative, est la suivante :

Tranche de			
0	a	50m2	coefficient de 1,2
51	a	100m2	coefficient de 1,0
101	a	150m2	coefficient de 0,9
151	a	200m2	coefficient de 0,8
201	a	300m2	coefficient de 0,7
			41/51

CV
JL
A

301	à	400m2	coefficient de 0,6
401	à	800m2	coefficient de 0,5
801	à	1600m2	coefficient de 0,4
Au-delà de		1601m2	coefficient de 0,3

Exemple de calcul de surface pondérée pour une surface de 250m2 :

De 0 à 50 m2, soit 50m2 : surface pondérée 50X1,2= 60m2 pondéré
 De 51 à 100, soit 50m2 : surface pondéré 50 X1= 50 m2 pondéré
 De 101 à 150m2 soit 50m2 : surface pondérée 50 X 0,9 = 45 m2 pondéré
 De 151 m2 à 200m2 soit 50m2 : surface pondérée 50 X 0,8= 40 m2 pondéré
 De 201 m2 à 250 soit 50 m2 : surface pondérée 50X 0,7= 35 m2 pondéré

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

b) Contribution Complémentaire

En cas d'événements exceptionnels, tels que anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du centre commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal de 15 (quinze) euros hors taxes indexé par mètre carré de surface pondérée dans les conditions de l'article a - 2) par événement. 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 Complémentaire.

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

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

c) Limites de contribution

La Contribution Annuelle est plafonnée dans les conditions suivantes :

- à 6.600 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 401 et 800 m2,
- à 9.900 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 801 et 1.600 m2,
- à 15.000 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est supérieure à 1.601 m2.

La Contribution Complémentaire est quant à elle plafonnée dans les conditions suivantes :

- à 2.400 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 401 et 800 m2,
- à 3.600 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 801 et 1.600 m2,
- à 4.900 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est supérieure à 1.601 m2.

20 B 5 : Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution Annuelle au budget de fonctionnement du Fonds Commun 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 Complémentaire éventuelle sera quant à elle payable dans les 15 (quinze) jours de la date d'émission de la facture.

En cas de rupture du contrat de bail en cours d'année pour quelle que raison que ce soit et suite au départ du Preneur de la Galerie Marchande, 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 Complémentaire, versée par ce dernier au prorata des jours restant à courir de l'année civile en cours.

20 B 6 : Contrôle des comptes

Outre les renditions 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 sera faite lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

20 B 7 : Renonciation à recours

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même la commercialité du centre commercial et de son environnement, et reconnaît que le Bailleur ou son mandataire, ne garantit en aucun cas le choix, le nombre et l'efficacité de ces actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité et plus généralement ne garantit pas la commercialité du Centre Commercial et de la Galerie Marchande. 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 ou sur l'état de la commercialité du Centre Commercial et le Preneur le dégage de toute responsabilité à cet égard.

21) ENSEIGNE - ESTHETIQUE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial 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 de l'architecte du Centre Commercial, appelée 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.

22) 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 les locaux 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'ouvertures 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.

23) 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, 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, celui-ci pourra demander l'enlèvement de tous les aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consecutive 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 accusé de réception postée au moins soixante-douze 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.

Le mandataire 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 accusé de réception non motivée.

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.

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

24) RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.145-46-1 DU CODE DE COMMERCE

La loi ACTPE n°2014-626 du 18 juin 2014 a institué un droit de préemption au profit des Preneurs de locaux à usage commercial, et artisanal.

Connaissance prise de ces dispositions, le Preneur accepte sans équivoque d'y renoncer de manière définitive.

Ainsi, et dans la commune intention des parties, le droit de préemption ne s'appliquera pas entre les Parties dans le cadre des relations contractuelles résultant du présent Bail, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-46-1.

25) ASSURANCES

25 A Assurances souscrites par le Bailleur.

CV
K
D

25 A 1 - Assurance de biens

Le Bailleur ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'Ensemble Immobilier, 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 ou explosion ou un dégât des eaux survenu sur les biens assurés.

25 A 2 - Assurance de responsabilité

Le Bailleur ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, 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 causés aux tiers.

25 A 3 - 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 a souscrit, souscrita 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.

25 B Assurances souscrites par le Preneur.

25 B 1 - Assurance des 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,

a) 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 au paragraphe N° 25 A ci-dessus.

b) 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.

25 B 2 - Assurance Pertes d'exploitation

Le Preneur souscritra 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.

25 B 3 - Assurance de responsabilité

Le Preneur souscritra un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers pour des montants de garanties suffisants.

25 B 4 - Assurance souscrite par le Preneur en cas de travaux

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

- 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.

25 C - 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 l'aviser 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 et 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.

25 D - OBLIGATIONS COMMUNES AU BAILLEUR ET AU PRENEUR

RESPONSABILITÉS ET RECOURS

Les parties (le Bailleur ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial 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.

CV
H
C

Le Preneur renonce également à tout recours contre le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial) 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 les lieux loués ou dans la galerie marchande du centre commercial, ou l'ensemble immobilier, le bailleur n'assurant 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 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.

Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, 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.

26) ENVIRONNEMENT

26 A - 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 les copies des bordereaux de suivi des déchets.

Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets, leur élimination 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 € (cinq cents euros) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

26 B - Gestion des eaux usées

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 selon les normes constructeur, par une entreprise agréée. Il fournira, à première demande du Bailleur et sans frais, 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 pré-traitement 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

CV
H
W

28) CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

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 aux conditions particulières du présent bail.

Le Preneur d'interdit pendant une durée de deux 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 mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

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 une distance de moins de deux mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

27) CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer 100 € (cent euros) hors taxes d'indemnité par jour de retard, 30 jours après la première présentation de la mise en demeure.

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur mettra en demeure le Preneur de mettre en conformité ses installations et ou aménagements réglementation visée ci-avant, lors d'une visite des lieux loués en application de l'article 22 du présent bail, En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec ladite Charte et ou la matière de respect de l'environnement et les engagements du Preneur.

La Charte de Qualité Environnementale annexée au présent bail précise les exigences du Bailleur en

26 - D Charte de Qualité Environnementale

indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

En cas de non communication par le Preneur de ces relevés, le Bailleur sera fondé à réclamer 100 € (cent euros) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 30ème jour de sa demande. Cette

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

26 C – Gestion des énergies

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

De plus le Preneur sera redevable de plein droit d'une pénalité forfaitaire de 5.000 € (cinq mille euros) hors taxes par infraction constatée.

supportées par lui (Coefficient de pollution notamment).

En cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Preneur sera redevable envers le Bailleur ou propriétaire des réseaux des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être pour les analyses et vérifier leur conformité par rapport à la réglementation Locale sur la pollution des eaux usées non domestiques.

Le Bailleur, au frais du Preneur, pourra faire réaliser jusqu'à quatre prélèvements par an d'eaux usées celle-ci ses rejets d'eaux usées. Une notification de la convention lui sera faite.

respecter les obligations de ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme à

28. A Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs, de décisions judiciaires, d'intérêts, d'indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des obligations du bail, du cahier des charges techniques ou des annexes, et un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par huissier resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit d'exécuter ou commandement délivré par huissier resté infructueux, si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus le tout sous réserve de dommages-intérêts. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par huissier 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'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

28- B A défaut de paiement du loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante-huit heures après une lettre recommandée 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 points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétibles, les honoraires de ses avocats.

Les frais d'envoi des envois recommandés seront à la charge du Preneur.

28- C Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur pour quelque raison que ce soit, entraînera, passé les délais visés au cahier des charges techniques et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer indexé pour la période de retard.

28- D Sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non contestables, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de 750 € (sept cent cinquante Euros) par jour. Cette pénalité sera indexée 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 prorogations ou renouvellements.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur ou de caducité du bail, le montant total des prestations de pré équipement, du droit d'entrée et des sommes dues au titre du Loyer ou du dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient 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 six 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.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

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 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 preneur.

29) NANTISSEMENTS

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

30) MODIFICATIONS - TOLERANCES

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 la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification par voie d'avenant au 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

31) FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE - DONNEES PERSONNELLES

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous peine de mise en œuvre si bon semble au Bailleur de la clause résolutoire.

Le Preneur versera par ailleurs au Bailleur des frais de dossier et d'assistance technique pour son entrée dans le Local dans les conditions prévues aux Stipulations Particulières.

Toute sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier ou tout courrier recommandé sera à la charge du Preneur ainsi que tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou à la non-observation de l'une quelconque des clauses du bail.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule.

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. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse durant le bail.

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

Données personnelles : Le preneur est informé que les informations recueillies dans le cadre du présent bail pourront faire l'objet d'un traitement informatique à destination du Bailleur, responsable de traitement et de ses représentants pour la gestion dudit bail et pour des finalités commerciales.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, le Preneur bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concerne, qu'il pourra exercer en adressant sa demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, au service juridique du Bailleur. Le Preneur pourra également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant. Toute demande devra obligatoirement comporter une copie de la carte d'identité.

32) RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

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

- 1 - Le présent bail, y compris son exposé.
- 2 - Le cahier des charges techniques et planning type
- 3 - Le règlement intérieur du Centre commercial

4 - Le plan du Local.

- 5 - Le dossier des diagnostics techniques (le Diagnostic de Performance Energétique, l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologique, le Diagnostic de Performance Energétique)

6 - Charte de qualité environnementale

Documents que le Preneur s'oblige à respecter.

Etabli à

le

En triple exemplaire

Paris le 21/10/2015

LE BAILEUR*

[Signature]

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

LE PRENEUR*

[Signature]

CV

4) CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

SOMMAIRE

SECTION I - STIPULATIONS GENERALES

- 1/ Prestations du Bailleur
- 2/ Obligations et dossiers du Preneur
- 3/ Réglementations après l'ouverture du Centre Commercial au public

SECTION II - TRAVAUX

- 4/ Prescriptions générales relatives aux travaux de construction, de création, d'aménagement ou de modification

- 5/ Travaux a la charge du Bailleur et du Preneur
- 6/ Structure - Couverture
- 7/ Façades et Enseignes
- 8/ Réseaux
- 9/ Corps d'Etats Secondaires
- 10/ Courants faibles - Courants forts - Fluides
- 11/ Dispositifs de lutte contre l'incendie
- 12/ Transports de fonds
- 13/ Travaux modificatifs ou supplémentaires
- 14/ Cahier des charges relatif aux bars, brasseries & restaurants

SECTION III - STIPULATIONS PARTICULIERES AU SITE

- 15/ Structure : Planchers - Poteaux - Poutres
- 16/ Façades commerciales intérieures, extérieures
- 17/ Enseignes commerciales intérieures, extérieures
- 18/ Electricité générale
- 19/ Téléphone
- 20/ Chauffage et rafraichissement
- 21/ Planning type

CV

SECTION I - STIPULATIONS GENERALES

1/ PRESTATIONS DU BAILLEUR

1/A - ETAT DE LIVRAISON DU LOCAL

Les locaux seront livrés bruts de maçonneries. 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.

Les locaux existants seront livrés dans l'état de restitution du précédent Preneur.

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 livraison du local, 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 DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur nomme un Pilote. Il est l'interlocuteur valable et le coordinateur compétent en matière de préparation et de constitution des dossiers que présenteront les preneurs et ce, préalablement à tous travaux.
Le Preneur devra se soumettre aux directives du Pilote.

af
Hg
N

2/A - MAITRISE D'ŒUVRE, BUREAU DE CONTROLE 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'Œuvre" du Preneur) valide par le Bailleur.

Ce Maître d'Œuvre 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 la faire assurer 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.

Aucun dossier d'aménagement ne sera accepté sans rapport initial, émanant du bureau de contrôle agissant pour le Centre Commercial (à la charge du Preneur).

Un coordinateur santé sécurité sera nommé par le Preneur, 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, présenter au préalable son dossier d'aménagement au Pilote 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 guide Preneur en vue du dépôt du dossier d'aménagement

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

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

Le Pilote 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'avérerait que l'achèvement complet des travaux ne puisse pas respecter le délai fixé sur le plan initial.

Dans le cas où, soit à l'ouverture du Centre, soit lors du réaménagement, la façade 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 ou de l'extension du Centre Commercial, date qui lui sera indiquée par le Bailleur.

Les délais indiqués dans les paragraphes du présent chapitre pourraient être réduits pour les baux qui 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.

2/C - 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'Œuvre.
 - Quinze jours consécutifs à la signature du bail, remettre un dossier au Pilote par l'intermédiaire de son Maître d'Œuvre, sous format informatique (fichier PDF, inférieur ou égal à 2 Mo), comportant au minimum :
 - a) Demande de travaux d'aménagement intérieur (document joint) complétée et signée
 - b) Plan d'aménagement de l'état initial et projeté (implantation au sol)
 - c) Plan coloré de la devanture avec enseigne faisant apparaître la couleur des rideaux métalliques
 - d) Descriptif sommaire des travaux
- Cet avant-projet ne devant pas remettre en cause les travaux initialement prévus à la charge du Bailleur.
- Après examen, et dans les 8 jours à compter de la réception de l'avant projet, le Pilote 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 un dossier complet conforme au guide Preneur, au plus tard dans les quatre semaines, en nombre nécessaire d'exemplaires (voir guide Preneur).

Après la relecture, le Pilote déposera le dossier complet en maitre dans un délai de 10 jours ouvrables, complété des attestations du Bailleur et du responsable unique de sécurité.

En cas de dossier incomplet, le pilote informera le Preneur ou le maître d'œuvre des éventuelles pièces manquantes. Dans cette hypothèse, le dépôt du dossier est suspendu en attente des pièces complémentaires.

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 - PALISSADE

Le Preneur fera installer des l'ouverture des travaux, une palissade contreventée, hermétique, recouvert d'un covering, qui comportera une porte d'accès dont une clé sera détenue par le service sécurité et ensuite remise au Pilote Immochan (tel que définie sur le guide preneur).

Le preneur est tenu de contacter directement l'entreprise qui réalisera un devis et la pose de la palissade de chantier référencée par le bailleur selon un cahier des charges établi par ce dernier.

Tous les frais de réalisation et d'installation seront réglés directement par le preneur.

Le Covering et la communication sur palissade seront à soumettre au Bailleur pour validation (tel que définie sur le guide preneur).

Cette palissade ne pourra être déplacée que pour la mise en place de la façade définitive du local ou pour l'ouverture, et ce, sous les ordres exclusifs du Pilote. Ce déplacement sera au frais du preneur.

2/G - ASSURANCES

Les Maîtres d'Œuvre, 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, sur simple demande du Bailleur, 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 les dommages de toutes natures 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/H - DEROULEMENT DES TRAVAUX

Les travaux ne pourront débuter avant l'accord des administrations compétentes, du pilote, et après fourniture des pièces demandées dans le guide Preneur.

Les modalités concernant l'ouverture au public sont indiquées dans le Guide Preneur.

Il est précisé que le contrôle et l'agrement 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.

DROIT DE VISITE ET CONTRÔLE

Le Bailleur, ou ses représentants, auront droit d'inspecter les travaux du Preneur à tous moments.

2/I - ACHEVEMENT

Le Pilote devra être informé de l'achèvement des travaux pour vérification. En cas de non-conformité des travaux avec le dossier d'aménagement accepté, les travaux complémentaires ou de modifications devront être accomplis dans un délai maximum de quinze jours après signature du procès verbal de fin de travaux..

Passé ce délai, une pénalité de 100 euros par jour de retard sera facturée au preneur par le bailleur.

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, murs, toiture, sol, plancher, ...etc.), le Preneur devra obligatoirement s'assurer du concours du BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES du Bailleur pour l'étude et la surveillance des travaux, et pour l'établissement des plans de synthèse. Cette intervention sera aux frais du Preneur.

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 préablement négocié par le Bailleur, le Preneur sera obligé de souscrire à ses frais l'ensemble des missions réglementaires au moment des travaux.

no of 5

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

2/1 – 3 Coordinateur de sécurité et protection de la santé (SPS ★)

Le Preneur s'engage à missionner un SPS (★) dans le cadre de ses aménagements intérieurs, avant le démarrage des travaux (voir guide Preneur).

2/1 - 4 Entreprises imposées

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

- Tous travaux d'intervention sur la coque.
- Les travaux de protection incendie.
- Les branchements des alarmes et antennes, éventuellement.
- Les travaux de chauffage et de rafraîchissement dans les commerces, dans le cas de l'arrivée des fluides par le Bailleur.
- La détection incendie.
- Le désenfumage relié au SSL (★ ★).

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.

Ceci reste valable pour tous travaux durant toute la durée de l'exploitation.

2/K - INTERVENANTS CHOISIS PAR LE PRENEUR

Les intervenants, retenus pour l'exécution des travaux du Preneur, seront communiqués par écrit au Pilote avant le commencement des travaux et au service sécurité du Centre commercial.

Les entreprises devront consulter et signer les dossiers des diagnostics techniques.

3/A - DROIT D'ACCES AU BAILLEUR

Le Bailleur ainsi que ses agents, représentants et sous traitants, auront droit d'accès aux locaux du Preneur, afin de procéder à l'inspection des diverses installations, de relever les compteurs, d'inspecter l'équipement du local et son fonctionnement et d'intervenir sur les installations.

3/B - CLAUSES DE SAUVEGARDE CONJONCTUELLE

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.

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 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.
- Maintenir les installations techniques privées en bon état de fonctionnement et de conformité, et effectuer les contrôles périodiques réglementaires nécessaires.
- Faire contrôler obligatoirement une fois par an, ses installations électriques et ses extincteurs par un organisme agréé, et par le bureau de contrôle du Centre Commercial. Ces contrats seront souscrits dès 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".
- 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/ PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION, DE CREATION, D'AMENAGEMENT OU DE MODIFICATION

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

4/A - 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 soumis à autorisation ou nécessitant un permis de construire, ne peuvent être entrepris qu'après autorisation de la mairie et du Bailleur.

Les travaux non soumis à autorisation administrative, ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du Bailleur et du Responsable unique de Sécurité.

Le guide Preneur reprend la totalité des pièces devant constituer toutes demandes de travaux.

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.

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.

4/B - 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.

4/C - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Les modalités relatives aux travaux d'aménagement sont évoquées dans la notice chantier annexée au guide Preneur.

Tous les travaux du Preneur seront exécutés selon les règles de l'art, et conformément aux dessins et spécifications du dossier d'aménagement déposé.

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 donnera aux responsables des travaux toutes les instructions utiles (horaires, emplacement, itinéraires des véhicules).

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

Les entrepreneurs sont tenus d'évacuer en décharge tous les détritus et gravats résultant de leurs interventions.

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 toutes blessures, pertes ou dommages à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ses travaux.
- Ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement des ouvrages en cours des autres locataires, du Bailleur, du propriétaire à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial.
- Supporter, en cas de dommage liés à ses interventions sur le site, tous frais de constats et de travaux de remise en état qui pourraient être prescrits.

5/A - PARKINGS - VOIRIES - PARTIES COMMUNES

5/A-1 Aires de stationnement extérieures et trottoirs

Les aires carrossables destinées aux accès et parcs de stationnement des véhicules, les accès piétonniers, 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.

5/A-2 Voiries de livraison

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 piétonne (trottoirs, allées, ...etc.) et les voies réservées au service de secours dénommées "VOIE POMPIER".

5/A-3 Parties communes

Les parties communes sont définies à l'article 26 B du bail commercial. 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/A - STRUCTURE

6/ A - 1 Définition

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

6/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

La structure livrée par le Bailleur est composée de toutes les parties réalisées en béton armé et/ ou en acier telles que planchers, poteaux, poutres et dallage du rez-de-chaussée.

Les poteaux et poutres métalliques ou en béton armé sont exécutés bruts de décoffrage.

Surcharges admissibles (à confirmer par le Bailleur pour un site existant)

Le dallage peut recevoir une surcharge libre de 600 kg/m² (sol, aménagement, mobilier, ...etc.).

Les surcharges particulières seront précisées sur les plans dits « plan coque » qui seront communiqués au Preneur.

Hauteurs libres

En fonction des exigences techniques, des canalisations ainsi que des gaines d'air circulent soit sur un plan vertical, soit sur un plan horizontal.

Pour le plan vertical, les réseaux pourront être encoffrés par le Preneur en restant toutefois accessibles pour les interventions techniques.

Pour le plan horizontal, ceux-ci peuvent se faire de façon aléatoire dans un volume situé sous plafond. Ils resteront également accessibles en tous points.

Maçonnerie

Composition des murs mitoyens des commerces (cellules neuves) : quand les séparations sont réalisées en aggrès creux ou en blocs de béton cellulaire, ces éléments ne sont pas enduits.

6/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

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

Aucune intervention n'est autorisée sur les poteaux, poutres et pannes métalliques ou béton armé présentes 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 50 kg/ml, en utilisant les rails ou réservations prévus à cet effet. En l'absence de rail les fixations seront de type cerclage, toute autre fixation étant prohibée, les boulons correspondant aux rails seront seuls autorisés.

6/B - MODIFICATION DE COQUE

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 entreprises mandatées par le Bailleur, aux frais du Preneur.

6/C - COUVERTURE ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

6/C - 1 Définition

Il s'agit de la toiture, composée d'un support, d'une isolation thermique, d'une étanchéité et d'un système d'évacuation des eaux pluviales.

6/C - 2 Travaux livrés par le Bailleur

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

- le support en dalle de béton cellulaire, ou bacs acier, ou autres.
- l'isolation thermique par l'apport d'un matériau isolant type laine de roche, ou similaire.
- l'étanchéité.
- l'évacuation des eaux pluviales par les descentes d'eau adéquates traversant éventuellement les locaux loués.

et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

6/C - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Aucune intervention du Preneur n'est prévue sans accord préalable du Bailleur.

L'accès provisoire sur la couverture nécessite l'accord du Bailleur, ou du Pilote, et / ou du service sécurité.

Les descentes d'eau pluviales passant dans le local ne doivent en aucun cas être modifiées, servir de moyens de fixation, ou avoir de raccordement. Les éventuels tampons de visite doivent rester accessibles pour toute intervention.

7/A - FAÇADE COMMERCIALE EXTERIEURE

7/A - 1 Définition

Facade donnant directement sur l'aire de stationnement.

7/A - 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, voir la présence d'un rideau de fermeture. La distribution de cette façade restant au choix exclusif du Bailleur.

7/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Le Preneur prendra en charge toutes les dispositions pour ne pas mettre en péril l'herméticité du centre, et tous les moyens pour répondre à la qualité architecturale et à l'esthétique de la façade.

Les éventuelles vitrines fixes donnant sur l'extérieur devront impérativement être aménagées par le Preneur en vitrine de présentation. Les vitrines opacifiées seront interdites et aucune zone de réserves du local ne devra être visible du public depuis l'extérieur.

L'entretien et le nettoyage de ces ouvrages en façade sont à la charge du Preneur.

7/B - FAÇADE COMMERCIALE INTERIEURE

7/B - 1 Définition

Facade donnant sur le mail de la galerie marchande.

7/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

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

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

Référence à l'article 7D.

7/B - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Dans le cadre de l'aménagement de son local ou du réaménagement, le Bailleur impose que la façade intérieure soit une façade toute hauteur.

Cette hauteur de façade reste à définir par le Bailleur. La hauteur définitive sera établie site par site.

Le Preneur s'engage à demander au bailleur à se conformer à la hauteur de la façade intérieure définie par le Bailleur.

La façade doit respecter le concept architectural en vigueur sur le site, notamment par rapport aux hauteurs des façades, à la qualité des rideaux et les bandeaux.

Dans les mêmes délais que celui du dossier d'aménagement, le Preneur soumettra au Pilote 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 au Bailleur d'assurer, tant pour les matériaux que pour la conception de l'esthétique, l'harmonie générale du Centre Commercial.

Le Preneur s'engage à aménager et animer ses vitrines et s'interdit de laisser des dos de gondoles ou autres mobiliers apparents ; les façade aveugles sont strictement interdites.

Le Bailleur exige un pilotage automatique sur l'alimentation de l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne. Cette horloge devra permettre l'illumination de chaque vitrine et de l'enseigne donnant sur le mail en conformité avec les horaires d'ouverture du Centre Commercial prévus au règlement intérieur, sans interruption sauf le dimanche (hormis ouvertures exceptionnelles).

Le Preneur s'engage à faire installer un ou des rideaux de fermeture sur les parties communes, ou sur l'extérieur.

Les rideaux de fermeture devront être transparents de type « EUROLOOK MAXIVISION ou similaire », permettant la vision dans le commerce, et leur teinte agréée par le Bailleur (Y-compris la couleur des coulisses). Les rails latéraux des rideaux de fermeture devront être habillés, ainsi que le retrait éventuel, entre le rail et la tête de mur du mail.

La boîte à clés de manœuvre du rideau devra être encastree et fixée sur la façade du preneur (et non en saillie). En aucun cas cette dernière ne pourra être fixée sur la tête de mur, moyenne avec le Local voisin.

La partie extérieure (vitrine et rideau) doit reposer sur le même revêtement de sol que le mail.

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 ou de son Pilote, et exécutées à la charge du Preneur.

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

- les chariots clients,
- les engins de nettoyage,
- les appareils de maintenance.

Tous les éléments vitrés (les portes d'accès des locaux, les vitrines des façades commerciales intérieures et extérieures) devront répondre aux normes D.T.U. (*) et règlements de sécurité des E.R.P. (*) en vigueur, à date de l'ouverture au public.

Un écran de cantonnement peut être exigé par les autorités compétentes du site considéré.

DTU (*) : DOSSIER TECHNIQUE UNIFIÉ ERP (*) : ETABLISSEMENT RECEVANT DE PUBLIC

7/C - ENSEIGNES COMMERCIALES EXTERIEURES

7/C - 1 Définition

Enseignes, lumineuses ou non, en façade ou en acrotère (en toiture), visibles depuis le parc de stationnement.

7/C - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Néant.

7/C - 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.

En cas d'accord et d'installation en toiture, les enseignes seront préalablement réalisés par le Bailleur, sous contrôle du bureau d'études techniques mandaté par le Bailleur et aux frais du Preneur. Le passage du câble d'alimentation électrique devra être réalisé en respect de l'esthétique de l'immeuble, et son cheminement devra être le plus discret possible jusqu'à l'enseigne proprement dite.

Le Bailleur fera déposer, sans mise en demeure préalable, toutes installations d'enseignes extérieures qui n'auront pas reçu leur agrément préalable, et le Preneur souffrira de tous les frais annexes liés à la dépose et à la remise en état des lieux.

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, dissimulés et disposés en toiture sur un support adéquat.

Les enseignes doivent être munies d'une coupure omnipolaire à l'usage des services d'intervention contre l'incendie.

7/D - ENSEIGNES COMMERCIALES INTERIEURES

Elles peuvent être :

- soit intégrées directement dans l'ensemble de la vitrine.
- soit fixées sur le bandeau support d'enseigne mis en place par le Bailleur.

7/D - 1 Travaux livrés par le Bailleur

Néant.

7/D - 2 Obligations du Preneur

Le Preneur devra présenter au Pilote, en même temps que son dossier d'aménagement, plans et maquette colorés de l'installation de l'enseigne précisant les trois dimensions ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés.

Avant toute installation, il est indispensable d'avoir recueilli le contrôle technique et l'accord du Bailleur.

Toute enseigne installée sans l'agrément du Bailleur pourra être démontée par le Bailleur, aux frais du Preneur.

La publicité sera limitée à l'identité commerciale du Preneur.

Respecter conformément le cahier des charges du site.

Si l'enseigne prévue se trouve à plus de 2,70 mètres de hauteur, elle pourra saillir de la limite de la propriété d'un maximum de 15 cm, éclairage compris. En aucun cas le niveau bas de l'enseigne ne devra être inférieur à 2,25 mètres.

Les enseignes ne pourront en aucun cas dépasser les limites de la façade du local. Elles seront obligatoirement lumineuses.

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 tous les règlements en vigueur. Les enseignes doivent être munies d'une coupure omnipolaire à l'usage des services d'intervention contre l'incendie.

7/D - 3 Restrictions sur les enseignes

Sont interdites :

- LES ENSEIGNES "DRAPEAUX", PERPENDICULAIRES A L'AXE DE LA GALERIE.
- 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.

- 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 aux balisages de sécurité.

- Les enseignes imprimées.

- Les enseignes à lettres réfléchissantes ou phosphorescentes.

W H A

8/A - RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

8/A - 1 Définition

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

8/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

- Alimentation d'eau froide sanitaire à l'intérieur du local avec clapet anti retour, sous-compteur et vanne d'arrêt.
- Il est précisé que le Bailleur ne peut garantir ni la pression, ni la qualité de l'eau distribuée par le concessionnaire. Le Preneur jugera, en fonction de ses besoins et de son activité, des équipements à mettre en œuvre (pompe, traitement d'eau, ...etc.).
- Evacuation en attente en fond de local.
- Des regards de visite pourront se trouver dans la surface du Preneur.

8/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

- Réaliser l'ensemble des équipements sanitaires selon le plan d'aménagement fourni, et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Laisser libres en permanence les regards de visite d'accès existants dans le local, et permettre un accès facile au compteur et à la vanne d'arrêt d'eau froide.
- Les restaurants devront respecter les prescriptions particulières figurant à l'annexe spécifique, et suivant les normes en vigueur.
- Les Preneurs dont l'activité produit des eaux usées ou rejets non domestiques (effluents acide, graisse, ...etc.) doivent installer des systèmes de protection adaptés avant l'évacuation en attente en fond de local fourni par le Bailleur et les maintenir ensuite en bon état de fonctionnement.
- Un contrat d'entretien sera obligatoirement signé dès l'ouverture de la boutique par le Preneur.

8/B - RESEAUX ET CANALISATION DIVERS DU BAILLEUR

8/B -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).

8/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

L'architecte et 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 câbles divers.
- 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 fumée ou au système anti-intrusion, ...etc.
- Les fourreaux pour le téléphone et courant faible.
- De réaliser tous travaux nécessaires à la vie du Centre Commercial.

8/B - 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.
- Lors d'une intervention urgente du Bailleur sur le réseau commun (défini à l'article 8 B1), les éventuels frais générés par l'inaccessibilité aux installations (démolition, modification ...) seront réalisés au frais du Preneur. Pour les interventions non définies urgentes par le Bailleur, il sera laissé au Preneur, 15 jours ouvrés afin de faire modifier ses agencements, passé ce délai, les modifications seront réalisées par le Bailleur au frais du Preneur.

8/B - 4 Réseaux gaz

A l'exception des surfaces de restauration (voir cahier des charges spécifiques), l'utilisation du gaz de ville, butane et propane est proscrite. Aucune alimentation en gaz n'est fournie par le Bailleur.

9/A - REVETEMENT DE SOL

9/A - 1 Définition

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

9/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

a) Cas des cellules neuves : la dalle de béton brut est livrée à environ - 0,07 m du sol fini. La tolérance du niveau sera de plus ou moins 1 cm sous la règle de 2 m.

b) Autres cas : les cellules seront livrées en l'état.

Il est rappelé que le revêtement de sol du mail s'arrête à la limite fixée à l'article 7 B2.

9/A - 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.

Le niveau fini de l'ensemble du sol du local sera au même niveau que celui du mail.

En étage et sur parking, les sols des locaux ou parties des locaux qui doivent être équipés en eau (bassins, stands de démonstration, chambres froides, salles de lavage, WC, ...etc.) devront, avant pose du revêtement du sol définitif, être revêtus d'une chape d'étanchéité relevée au pourtour du local sur une hauteur de 10 cm minimum.

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 de la zone en retrait soit identique à celui du mail.

9/B - REVETEMENTS MURAUX ET CLOISONS INTERIEURES

9/B - 1 Définition

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

9/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

- Aucune cloison de distribution intérieure n'est fournie.
- Les murs mitoyens du local loué sont constitués de maçonnerie livrée brute (rejointoyée en montant), ou cloison type placoplâtre, ou d'éléments de bardage.

9/B - 3 Travaux exclusifs du Preneur

En aucun cas, le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support.

Le Preneur a l'obligation d'effectuer les habillages des séparations édifiées par le Bailleur de manière à obtenir un abaissement acoustique au moins égal à 24 décibels.

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

9/C - PLAFONDS - FAUX PLAFONDS

9/C - 1 Définition

Il s'agit des matériaux constituant le plafond du local du Preneur.

9/C - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Les plafonds (sous face de toiture ou dalle plancher) sont livrés à l'état brut, sans peinture.

9/C - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Le Preneur peut équiper son local d'un faux plafond décoratif, soigné et fini. L'espace au-dessus du faux-plafond éventuel (appelé Plenum) pourra être utilisé pour les installations techniques du Bailleur et leur maintenance.

En cas de faux plafond plein :

- il sera prévu une nappe de Sprinkler supplémentaire et une détection incendie si le centre en est équipé.
- le Preneur installera des trappes de visite assurant l'accès aux différents équipements techniques installés dans le Plenum.
- selon la structure de base, un habillage coupe-feu de l'ossature du bâtiment pourra être exigé par la commission de sécurité.
- des dispositions seront prises pour accéder dans le plenum (entretiens divers).
- il pourra être exigé par la commission de Sécurité une détection de fumées dans ce plenum.

9/D - PORTES EXTERIEURES OU DE DISTRIBUTION

9/D - 1 Définition

Il s'agit des portes communiquant directement avec le local du Preneur vers l'extérieur et des portes de distribution à l'intérieur du local.

9/D - 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.
- Les portes donnant sur l'extérieur peuvent être équipées, par le Bailleur, d'un contact d'alarme anti-intrusion.
- Aucune porte de distribution intérieure n'est due par le Bailleur.

9/D - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Ils concernent la fourniture et la pose de toutes les portes (et leur quincaillerie) implantées dans les lieux loués, y compris les éventuelles portes coupe-feu exigées par la réglementation.

Chaque fois que les locaux se trouvent contigus à une façade permettant un accès de plain-pied ou couloir de circulation, les portes, y compris issues de secours, qui seraient demandées par le Preneur et acceptées par le Bailleur, seront d'un modèle agréé par le Bailleur et fournies par l'entreprise du Bailleur. Elles seront à la charge du Preneur.

En aucun cas et conformément aux exigences de sécurité, le débâtement de ces portes ne devra faire saillie dans les couloirs communs, de secours ou de circulation.

CV Jo M

10/A - ELECTRICITE GENERALE

10/A - 1 Définition

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

10/A - 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 par surface louée en 220/380 + Terre + Neutre.

Pour les Moyennes Surfaces de plus de 300m², le Bailleur met à disposition un câble en attente d'une puissance maximale de 130 W/m².

Les alimentations électriques dans les cellules existantes seront maintenues et livrées en l'état au Preneur.

Si le Preneur a des besoins autres en puissance, les travaux seront réalisés par le Bailleur sous réserve de faisabilité à la charge du Preneur.

10/A - 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.

Le Preneur fera son affaire pour la souscription des abonnements auprès des fournisseurs d'électricité.

Certificat CONSUEL :

Ce dernier est obligatoire pour les nouveaux abonnés. Il devra être obtenu et présenté aux fournisseurs d'électricité pour obtenir le branchement définitif.

10/B - TELEPHONE

10/B - 1 Définition :

Raccordement au réseau téléphonique du local.

10/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Mise en place d'un câble (1X7 paires) agréé TELECOM à l'intérieur du local.

Les attentes téléphoniques dans les cellules existantes seront maintenues et livrées en l'état au Preneur.

10/B - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Le Preneur fera son affaire de sa demande d'installation auprès des fournisseurs téléphoniques.

10/C - CHAUFFAGE ET RAFFRAICHISSEMENT

Pour information, il existe plusieurs solutions de conception des installations de chauffage et rafraichissement :

A - Traitement de l'air par installation privative du Preneur,

B - Production eau chaude et eau glacée,

C - Distribution par boucle d'eau à température constante.

D - Autres selon spécificités du site ou solutions intégrant nouveaux concepts en développement durable

Dans le cas de la solution A pour les locaux neufs strictement inférieurs à 300 m², un chéâtre et des plots en attente seront réalisés par le Bailleur (poids maximum et quantités en fonction de la surface du local), ces dispositions permettront au Preneur de disposer des lisses métalliques destinées à recevoir les condensateurs.

A proximité de ce chéâtre un passage en toiture sera réalisé par crosse.

Pour les boutiques existantes et les surfaces supérieures à 300 m², le chéâtre, les plots et passage en toiture sont à la charge du Preneur.

En fonction de la solution retenue ou existante, le Preneur devra présenter son projet de chauffage et de rafraichissement au Bailleur.

Le Preneur s'oblige de toute manière à réaliser une installation de chauffage et de rafraichissement pour son propre local en tenant compte de ses besoins spécifiques et de ses apports calorifiques liés à son activité.

10/D – SONORISATION ET ANTENNES

10/D - 1 Définition

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

10/D - 2 Travaux livrés par le Bailleur (cas général)

Une Alimentation Sonorisation Sécurité et détection incendie sera en attente dans les cellules supérieures à 300m², la distribution intérieure reste à la charge du Preneur. Aucune attente n'est prévue pour les cellules inférieures à 300m²

Aucune antenne collective n'est prévue.

10/D - 3 Travaux exclusifs du Preneur (cas général)

Handwritten signature and initials in blue ink.

CV
JG
C

Toutes les installations intérieures seront à la charge du Preneur.

Aucune antenne individuelle extérieure n'est autorisée sauf accord écrit du Bailleur.

Pour les cellules inférieures à 300 m², dont l'aménagement ferait qu'une Alimentation Sonorisation Sécurité soit nécessaire : l'amenée du câble jusqu'à la cellule, la distribution intérieure et les adaptations seront réalisées par l'entreprise du Centre Commercial, à la charge du Preneur.

Si le Preneur installe dans son volume un dispositif de sonorisation, la répartition et l'intensité des hauts parleurs ne doivent pas nuire à la sonorisation générale de la galerie marchande et devra permettre d'entendre en tous points de la cellule (y compris la mezzanine), les messages d'évacuations émis par le centre.

En cas de besoin, les travaux complémentaires et adaptations nécessaires seront à la charge du Preneur

10/E - VENTILATION DU LOCAL

10/E - 1 Travaux livrés par le Bailleur

En fond de chaque cellule strictement inférieure à 300 m², sera installée par le Bailleur une extraction d'air hygiénique dont le débit sera régulé en fonction de la surface.

10/E - 2 Travaux exclusifs du Preneur

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/A - DEFINITION

11/A - 1 Détection incendie et alarme incendie :

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

11/A – 2 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 portée 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 Pompiers" sont disposés des poteaux incendie permettant l'alimentation des véhicules de lutte contre l'incendie.

11/B - TRAVAUX LIVRES PAR LE BAILLEUR

Pour les boutiques supérieures à 300 m², le Bailleur fournira une vanne RIA en attente (la distribution intérieure est à la charge du Preneur). Pour les boutiques inférieures à 300 m², dont l'aménagement ferait qu'un RIA est nécessaire, l'amenée de l'attente et la distribution intérieure seront à la charge du Preneur. Le Bailleur fournira l'ensemble des réseaux de protections primaires indispensables dans les locaux loués : Sprinklers (nappe haute) et détection incendie (nappe haute), les nappes basses étant à la charge du Preneur. Dans les parties communes le Bailleur fournira RIA, Extincteurs mobiles et Borne incendie et alarme.

11/C - TRAVAUX 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, et réaliser les travaux relatifs à la protection contre l'incendie (deuxième nappe de sprinklers, deuxième nappe de protection incendie, réseau RIA, ...etc.), conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la commission de sécurité.

11/D - DESENFUMAGE

11/D – 1 Définition

Equipement de désenfumage, naturel ou mécanique.

11/D – 2 Travaux livrés par le Bailleur (cas général) :

Aucun équipement spécifique n'est prévu par le Bailleur.

11/D – 3 Travaux exclusifs du Preneur (cas général) :

Le Preneur fera, le cas échéant, son affaire du désenfumage de son local (lanternes, commande désenfumage et écran de cantonnement). Pour les locaux situés sous un local tiers, le Bailleur réalisera, si nécessaire, une gaine entre le Local et la toiture.

En toute hypothèse, le Preneur conserve à sa charge la réalisation des percements, chevêtres, relevés d'éanchement, exutoires ou extracteurs de désenfumage, et d'une manière générale tous les équipements, réseaux, asservissements ...etc., à mettre en œuvre pour réaliser le désenfumage du local.

L'installation sera réalisée par les entreprises du Centre commercial.

12/ TRANSPORTS DE FONDS

Les équipements spécifiques (caméra vidéo, intrusions ...) liés à la sécurisation des transports de fonds seront à la charge du Preneur.
Ceux-ci seront réalisés par l'entreprise du Centre Commercial.

CV
JL
CV

13/ TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Le Preneur pourra demander au Bailleur certains travaux modificatifs ou supplémentaires par rapport au descriptif (renforts pour surcharges, trémies...). Si acceptés par le Bailleur, la totalité de ces frais seront à la charge du Preneur.

Ces travaux seront soumis à l'accord préalable écrit du Bailleur.

Toutes les informations nécessaires à la réalisation de ces travaux modificatifs devront être transmises par le Preneur, au Bailleur.

Ces travaux seront exécutés selon les directives du Bailleur, et dans la mesure où ils n'auraient fait l'objet d'aucune réserve de la part du Bureau de Contrôle.

Le coût supplémentaire entraîné par ces travaux, ainsi que les frais d'études et de gestion correspondants, seront à la charge du Preneur.

Les frais correspondant aux travaux modificatifs ou supplémentaires, réalisés par les entreprises imposées par le Bailleur, sont les suivants :

- Montant des travaux réalisés par les entreprises et bureaux de contrôle, sur la base de devis de travaux établis par application des prix de bordereaux et des clauses de révision de prix figurant dans les marchés principaux à passer avec ces entreprises.
- Honoraires destinés à couvrir les frais d'études (architectes, maître d'œuvre et de Gestion). Le montant hors taxes de ces honoraires sera calculé sur la base de 20 % HT du montant hors taxes des travaux réalisés.

Le coût « tous frais et honoraires compris » des travaux modificatifs ou supplémentaires, sera à la charge du Preneur qui devra effectuer les règlements correspondants dans les conditions suivantes :

- 50 % à la commande,
- le solde à l'achèvement des travaux.

Le paiement s'effectuera directement aux prestataires.

CV
H
a

Pour les restaurants, en complément des documents généraux, il est précisé que :

14/A - HYGIENE

- a) L'eau de la ville est amenée par le Bailleur en limite de coque.
- L'installation privative du Preneur devra respecter les normes en vigueur
- La fourniture et la pose d'un clapet anti retour, et d'un compteur Télé-relevable adapté au Centre commercial, seront à la charge du Preneur.
- b) Les sanitaires, tant pour les clients que pour le personnel, seront implantés et équipés conformément aux règlements en vigueur.
- c) Traitement des parasites : le Preneur devra impérativement souscrire un contrat de dératisation générale (rongeurs, cafards, blattes, ...etc.).

14/B - TRAITEMENT DE L'EAU

Le Bailleur fournit de l'eau de ville froide non traitée. Le Preneur devra prévoir une installation de production d'eau chaude et un traitement d'eau éventuel.

14/C - TRAITEMENT DES GRAISSES

En sortie de plonge, et avant rejet au réseau général d'eaux usées, le Preneur devra obligatoirement interposer une installation de séparation des graisses pour éviter tout colmatage des canalisations dû au dépôt des graisses.

Le système envisagé par le Preneur doit être soumis à l'approbation du bureau de contrôle agissant pour le Centre Commercial. Cette vérification sera à la charge du Preneur.

Le réseau EV sera entièrement réalisé à la charge du Preneur (y compris les raccordements), à partir de l'installation EV existant dans la cellule, jusqu'au réseau principal existant sous voirie via le séparateur à graisses.

Les travaux seront exécutés par le Bailleur à charge du Preneur.

14/D - ETANCHEITE DES SOLS

Tous les planchers de cuisines, bars, plonge, sanitaires et stockage des ordures, susceptibles de recevoir même accidentellement de l'eau, comporteront une étanchéité sur la dalle par couche d'asphalte ou produit similiaire, avec remontrées en plinthe sur 20cm, avant pose de la chape et du revêtement de sol.

14/E - CHAMBRES FROIDES

Dans la détermination des caractéristiques dimensionnelles et dans le choix des matériaux constitutifs des chambres froides, il sera tenu compte des surcharges admissibles sur les planchers ou dallage.

Les chambres froides pourront être du type traditionnel ou préfabriqué. Le Preneur aura tout intérêt à profiter de la différence entre niveaux bruts et finis pour loger le plancher de la chambre réfrigérée.

Dans le cas de chambres froides de construction traditionnelle, le plafond devra être indépendant de l'ossature du bâtiment pour ne pas réduire les surcharges admissibles sur le plancher du niveau supérieur. Le plafond de la chambre reposera donc obligatoirement sur les cloisons de celle-ci.

Tous les écoulements des condensats et eau de dégivrage devront être visibles et raccordés au réseau d'évacuation EU.

14/F - SECURITE INCENDIE

L'installation des appareils de cuisson, d'aspiration des buées et désenfumage devra être conforme aux normes en vigueur.

Selon les Centres Commerciaux, une liaison au SSI est à prévoir à charge du Preneur, réalisée par l'entreprise du Bailleur.

14/G - GAZ

La mise en place du gaz, si techniquement possible et autorisée par le Bailleur, sera réalisée par le Bailleur à la charge du Preneur (installation et raccordements).

14/H - TRAITEMENT DE L'AIR

Toute extraction d'air doit être compensée et faire l'objet d'une arrivée d'air neuf dans le volume du restaurant pour un cubage équivalent.

Un pressostat d'air sera placé dans la gaine de soufflage et repris sur la GTB du Centre

14/I - ISSUE DE SECOURS

Les issues de secours donnant sur l'extérieur, si techniquement possible et autorisées par le Bailleur, seront créées par le Bailleur à la charge du Preneur.

14/J - LIMITES DE PRESTATION DU BAILLEUR

Il est précisé que le contrôle et l'agrement 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 des choix d'aménagement qui doit garantir le total respect de ce cahier des charges.

14/K - DECHETS

Il est rappelé que chaque restaurant devra être autonome dans la gestion de ses déchets. Un local doit être dédié à l'intérieur de l'emprise locative.

Aucun entreposage à l'extérieur n'est autorisé

SECTION III - STIPULATIONS PARTICULIERES AU SITE

15/ STRUCTURE : PLANCHERS - POTEAUX - POUTRES

CHARGES ADMISSIBLES SUR DALLE AU M²
CHARGES ADMISSIBLES SUSPENDU AU ML

CV

CV JG CP

CV

W Jg W

of 10

cr
Jo
cr

PLANNING TYPE INDICATIF NON CONTRACTUEL (Délais sujets à variation)

Contractualisation

CETP

Preneur

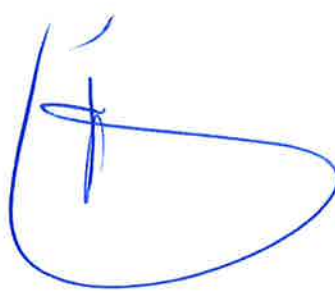
Responsable Unique Sécurité

Administrations

	Mois							Semaine						
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Fiche Preneur														
Envoi du Guide Preneur et des plans coque														
Réception de l'Avant-Projet														
Validation du Chargé Exploitation Technique Patrimoine														
Validation du Responsable Commercial														
Réception des dossiers complets														
Validation du Responsable Unique Sécurité														
Dépôt en Mairie du dossier complet														
Délai d'instruction administratif														
Réception de l'accord Mairie et des pièces demandées IMMOCHAN														
Démarrage des travaux														
Demande de passage de la Commission de sécurité														
Vérification finale par le bureau de contrôle														
Transmission des rapports finaux par le bureau de contrôle														
PV de fin de travaux														
Passage de la Commission de Sécurité : Ou passage lors de la périodicité														
Couverture Boutique/Autorisation administrative si passage commission														
Livraison des réserves émises par IMMOCHAN														

W


LE PRENEUR*


LE BAILLEUR*

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

21 octobre 2015

en triple exemplaire et sur 29 pages.

Etabli à CROIX (59170) le

CHAPITRE 8

ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

SOMMAIRE

ANNEXE 1 :	Energie électrique
ANNEXE 2 :	Electricité générale
ANNEXE 3 :	France Télécom
ANNEXE 4 :	Lyonnaise des Eaux
ANNEXE 5 :	Réglementation de la sécurité incendie
ANNEXE 6 :	Dispositif de lutte incendie
ANNEXE 7 :	Chauffage et rafraîchissement
ANNEXE 8 :	Vérifications Réglementaires
ANNEXE 9 :	Bureau d'Etudes Imposés
ANNEXE 10 :	Entreprises imposées
ANNEXE 11 :	Entreprises ayant participé à l'exécution des travaux de construction du Centre Commercial
ANNEXE 12 :	Schéma de principe comptage électrique de 36 KVA
ANNEXE 12 :	Schéma de principe de distribution.

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'entraînent pas novation au Bail ou à ces Annexes.

BOULIAC

ANNEXE I - FOURNITURE ENERGIE ELECTRIQUE

NOTE SUR LES RACCORDEMENTS ELECTRIQUES SELON METHODOLOGIE DIRECTIVE EUROPEENNE 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 email : <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.

- nant 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
2 Rue du Quatre Septembre
75002 PARIS
Tél : 01 44 50 41 00
Email : <http://www.cre.fr>

BOULIAC

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
2 Rue du Quatre Septembre
75002 PARIS
Tél : 01 44 50 41 00

- 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° email : <http://www.cre.fr>.
- prévoir une démarche particulière.
- prévoir de créer un poste abonné.

D - CONSUEL :

CONSUEL
20 av de l'Escadrille Normandie Niemen
BP 162
31704 BLAGNAC
Tél. : 05 34 36 89 89

BOULIAC

ANNEXE II - ELECTRICITE GENERALE

A - DEFINITION :

Alimentation et réseaux électriques de la cellule du Premeur, compris éclairage de sécurité.

B - TRAVAUX LIVRES PAR LE BAILLEUR :

Le compteur de chaque occupant se situe dans local technique général.

Dans ce cas, le Bailleur réalise toutes les prestations et tous les aménagements nécessaires à la mise à disposition du Premeur 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 Premeur ; 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 Premeur 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 précisément définie (voir chapitre travaux à la charge du Premeur 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 PREMEUR :

En aval du câble d'alimentation, l'installation du Premeur 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 informatives 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.

BOULIAC

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.

BOULIAC

ANNEXE III - France TELECOM

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE TELEPHONE A L'USAGE DES PRENEURS DE BOUTIQUE

AGENCE COMMERCIALE DES TELECOMMUNICATIONS :

1) - Le Preneur est un particulier :

Il fera une demande nominative, par écrit, à France Telecom.

2) - Le Preneur est une Société :

La Société fera une demande par écrit à France Telecom en fournissant le K Bis et Code APE.

3) - L'installation intérieure nécessite l'intervention d'un installateur :

Celui-ci fera la demande à France Telecom

DELAI D'INSTALLATION :

1 à 3 lignes
Supérieure à 4 lignes
TELEX
15 jours
1 mois et demi
1 mois et demi.

PRESTATION FOURNIE PAR LE BAILLEUR :

Cable 8 série 278 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.

FOURREAU AIGUILLE ISORANGE OU ISOGRIIS

0 INT. 11m/m 1 à 4 lignes
0 INT. 32 m/m + de 4 lignes

Service à contacter:

SERVICE FRANCE TELECOM

Agence « Professionnels »

Tél : 10-16

BOULLAC

ANNEXE IV - SERVICE DES EAUX

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE RACCORDEMENT D'EAU A L'USAGE DES PRENEURS DE BOUTIQUE

Principe d'alimentation générale eau potable

Compteur d'eau général pour la galerie marchande

Compteurs défalqueurs privés dans chaque boutique et pour le mail

Relève annuel des consommations par le bailleur et re facturation aux preneurs

3) – Pose du compteur :

La fourniture et pose du compteur sont fait par le bailleur.

L'entretien du compteur à charge du preneur

Maintenance du système de télé relevage à charge des charges communes.

PRESTATION FOURNIE PAR LE BAILLEUR :

Alimentation d'eau froide sanitaire à l'intérieur du local avec vanne d'arrêt et compteur défalqueur.

Il est prévu à horizon 2010 la mise en place d'un GTC global pour le site.

Les nouveaux compteurs sont prévus avec émetteurs d'impulsion et pré-câblage de télérelevage.

PRESTATION A PREVOIR PAR LE PRENEUR :

Raccordement an aval du compteur

Maintenance du compteur

Libre accès au compteur

BOULLAC

CV

ANNEXE V - 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
 - Restaurants, débit de boissons
 - Banques, Administrations
 - Etc...
- : Arrêté du 22/12/81
: Arrêté du 21/06/82
: Arrêté du 21/04/83

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 inflammables,
M 2 : Combustibles difficilement inflammables,
M 3 : Combustibles moyennement inflammables,
M 4 : Combustibles facilement inflammables.

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 M4
Revêtements muraux collés
: classés de M0 à M2
Revêtements muraux tendus
: classés M0 à M1
Faux-plafond
: classés M0 à M1
Mobiliers
: classés de M1 à M3
Enseignes
: classés de M0 à M1
Cloisonnements intérieurs
: classés de M0 à M2
Gainés de chauffage ou ventilation
: classés M0
Motifs de décoration en relief
: classés M0 ou M1
Tentures, rideaux ou habillages flottants
: classés M0 ou M1

TEXTES DE REFERENCE CONCERNANT LA SECURITE

Arrêté du 25 Juin 1980 : Dispositions générales
Arrêté du 25 Décembre 1981 : Magasins de ventes en Centre Commerciaux

BOULIAC

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 Sème Bureau, à la Préfecture du lieu d'implantation du Centre Commercial.

Installations classées pour la protection de l'environnement Brochures n° 1001-1 et 1001-3

LOCALS DONT LA SUPERFICIE EST EGALE OU INFÉRIEURE 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 COMPLÉMENTAIRES POUR LOCALS SUPÉRIEURS 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 révision 2004, 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 Prenneur. 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.

BOULIAC

ANNEXE VI - DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Il est composé de :

- un réseau primaire de protection incendie conforme aux normes en vigueur (dont la norme EN 12845) et à la règle RI 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.

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 (Nappe haute).

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 (Nappe basse).

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.
 Cette nappe est dimensionnée pour une densité de 10 mm/min sur une surface impliquée de 260 m²
 La densité mise en œuvre par le bailleur correspondant
 à un risque élevé de type HHS 3 pour des hauteurs de stockage de

- 3,50 m en ST1 : empilage libre
 - 2,60m en ST 4 : stockage de palettes sur rack
 - 2,60 m en ST5 : stockage sur étagères de largeur inférieure à 1 m
- à un risque élevé de type HHP 2 (compatible avec les panneaux de chambres froides des éventuelles unités de restauration).

Les hauteurs de stockage des Preneurs devront respecter les hauteurs libres par rapport à l'altimétrie des sprinklers, à savoir pour un risque HH : 1 m sous le déflecteur du sprinkleur.

Toute implantation d'une activité ou d'un commerce nécessitant une densité supérieure (pressing ou stockage dépassant les limites définies ci-avant) devra faire l'objet d'un accord préalable du BAILLEUR et du bureau de contrôle

Chaque boutique dispose d'une vanne laissée en attente par le bailleur pour réalisation d'une éventuelle protection basse ou protection intermédiaire. En cas d'installation de faux-plafond pleins ou insuffisamment ajourés, de mezzanines, de vitrines fermées, de chambre froide, il y a OBLIGATION d'installer une deuxième nappe, voire plus, 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, éloignement des têtes de sprinkler, etc...) devront être IMPÉRATIVEMENT fournies à l'organisme de Contrôle pour accord.

Le Preneur aura l'obligation d'effectuer les travaux avant la date officielle d'ouverture du centre commercial, conformément à la norme EN 12845 et à la règle APSAD RI en vigueur à la date d'ouverture du Centre Commercial.

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 (rideau d'eau par exemple) 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) - RIA - Boutiques > 300 m² ou street-mail

Les boutiques de surface totale supérieure à 300 m² ou non reliées au mail intérieur (street-mail) sont équipées d'une attente RIA comprenant une vanne dont le diamètre sera fonction de la surface à battre.

Le preneur des boutiques en street-mail et < 300 m² doit réaliser les réseaux hydrauliques et installer les postes RIA afin de couvrir chaque point de ses locaux par 1 jets de lance (la portée du jet étant définie à 3 m) conformément aux prescriptions écrites par le SDIS dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Les boutiques supérieures à 300 m² doivent être protégées par deux jets de lance en tous points.

Les réseaux sont à réaliser en tube acier galvanisé assemblés par raccords rainurés à joints EPDM.

L'attente RIA est exclusivement destinée aux installations de RIA et ne peut être utilisée pour aucun autre usage.

Le preneur devra souscrire un contrat de vérification et de maintenance auprès d'une société agréée. Prescription RIA : voir annexe PC

5) - Extincteurs mobiles :

Le Preneur devra OBLIGATOIREMENT équiper sa boutique d'extincteurs en nombre et type adaptés aux risques des locaux.

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 près du tableau,
- 1 extincteur type eau pulvérisée de 6 litres près de la caisse.

NOTA :

L'emplacement de ces appareils devra IMPÉRATIVEMENT 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.

Les entreprises du Preneur doivent s'équiper obligatoirement d'extincteurs portatifs adaptés aux risques de leurs travaux.

BOULIAC

cf
cf
cf

ANNEXE VII - CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT

BASE DE CALCUL

Coefficient d'isolation U

DESIGNATION	GALERIE EXISTANTE	EXTENSION GALERIE
Toiture bac acier	Voir le cahier des charge	
Lanternaux	preneur existant !	
Facade extérieure		
Vitrage / portes		
vitres		
plancher porté		
		U = 0.27 W/m².K
		A3 = 0.27 W/m².K
		A1 = 0.36 W/m².K
		A6 = 2.10 W/m².K
		g = 0.40 (facteur solaire)

Limites de température à maintenir dans les boutiques :

Conditions extérieures	Conditions intérieures *	
	Mail	Commerces
Hiver	19°C ± 1°C	19°C ± 1°C
Eté	26°C ± 1°C	26°C ± 1°C
	HR non contrôlée	HR non contrôlée

BS : Bulbe sec BH : Bulbe humide HR : Humidité relative.

Extraction d'air vicié et amenée d'air neuf

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 privées.

Boutiques	Ratio généraux		Observations
	Moyennes Unités	Moyennes Surfaces	
Occupation	1 pers/6 m² de surface de vente + 10 % personnel	-	-
Air neuf	25 m³/h.pers	25 m³/h.pers	-
Désenfumage	/	Application de la nouvelle IT 246	En deçà de 300 m² accessibles au public, il n'y a pas de désenfumage
Extraction cuisine	/	/	-

BOULIAC

L'air neuf hygiénique nécessaire au fonctionnement des boutiques est amené selon les valeurs données dans le paragraphe « Bases de Calculs ».

- par les Roof-Tops de traitement d'air du Mail pour les boutiques "intérieures", l'air neuf est transféré vers les boutiques par dépression contrôlée
- par des centrales de ventilation de type double flux pour les boutiques "extérieures", disposition retenue dans un souci de performance énergétique.

Le Bailleur installe un réseau d'extraction et partiellement d'insufflation commun à l'ensemble des boutiques, réalisé en gaines d'acier galvanisé associées à des extracteurs placés en toiture ou des centrales double flux.

Chaque boutique est équipée d'une attente d'extraction d'air vicié et d'une attente d'insufflation d'air neuf filtré pour les boutiques extérieures avec registres de débit permettant de contrôler l'adéquation entre le débit d'extraction réel et la valeur théorique définie à l'aide des bases de calculs énoncées ci-avant.

Chaque preneur devra réaliser les réseaux aérauliques d'extraction et d'insufflation afin d'assurer le renouvellement d'air hygiénique et de lutter contre la propagation des odeurs.

Les moyennes unités ne disposent pas d'attente pour l'extraction de l'air vicié ni pour l'insufflation.

L'air neuf hygiénique étant amené par leur propre installation, les Preneurs devront installer un ou des extracteurs d'air vicié placés dans leur coque et comportant une ou des gaines de rejets placées à au moins 8 mètres de toute prise d'air neuf et des verrières du Mail.

Ventilations particulières

Il n'est pas prévu de ventilation particulière à la charge du Bailleur.

Toute extraction particulière devra être compensée par une insufflation de débit d'air au moins égal, à charge du preneur. Les prises et rejets d'air devront tenir compte des prises et rejets d'air des locaux adjacents et seront disposées conformément aux distances imposées par les textes en vigueur.

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.

Restaurants et unités de restauration

Pas de prestation prévue par le bailleur.

Chauffage rafraîchissement

Le Preneur devra réaliser son installation de chauffage et de rafraîchissement qui sera soit :

- extension : autonome par pompe à chaleur air - air de type split system comprenant une ou plusieurs unités intérieures raccordées sur une ou plusieurs unités extérieures

Surcharge unité extérieure de 80 kg pour 0.7 m par unité extérieure.

Les unités extérieures doivent être positionnées sur les zones dédiées en toiture.

- existant : autonome par pompe à chaleur eau - air raccordée sur une boucle d'eau centralisée à température constante alimentée par le centre commercial sans compteur de calories et en service pendant les heures d'ouverture au public.

L'énergie électrique nécessaire au fonctionnement des ces pompes à chaleur sera alimentée par chaque preneur depuis son armoire électrique privative.

L'alimentation de cette armoire est à charge du bailleur

Le preneur devra arrêter ses installations en période de fermeture du centre commercial

Le preneur a l'obligation de souscrire un contrat de maintenance de ses installations auprès d'une entreprise qualifiée et devra justifier de ce contrat et des comptes-rendus de visite de maintenance.

Les installations suivantes sont strictement prohibées :

- systèmes à eau perdue
- batteries électriques

ANNEXE VIII - 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 EI 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
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	APSAIRD (assurances) Art. DF 8 (RS) règle 4
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 APSAID + MS 68 (RS)
Extincteurs	Annuelle Semestrielle Trimestrielle	Vérification agréé Exploitant Exploitant	R 233 - 39 (CDT) règle 4 APSAIRD (assurances) MS 68 (RS)
Alarmes	Annuelle Journalière	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 - IT 248 (RS)

BOULIAC

W

of

W

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	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

BOULIAC

CV
G
G

ANNEXE IX - BUREAUX D'ETUDES (Travaux « COQUE » et « Clos Couvert »)

DESIGNATION	PERSONNES A CONTACTER	TELEPHONE TELECOPIE
❖ ALPHATECH MATIRE D'ŒUVRE - Gros Œuvre et Second Œuvre 4, rue de la cavalle CANEJAN 33612 CESTAS Cédex	Monsieur PUJOLAS Mme *PIGATTO	05 56 36 37 38 05 56 36 37 38
❖ SIGN' ARCHITECTURE ARCHITECTE - CONCEPTION - DECORATION 17 AVENUE MONDAULTS 33 270 FLOIRAC	Monsieur VACHERET	05 56 86 85 45 05 56 86 87 96
MATIRE D'ŒUVRE - ELECTRICITE A compléter		
❖ BECICE MATIRE D'ŒUVRE - FLUIDES 8, place du bicentenaire 82000 MONTAUBAN	Monsieur DESPOUY	05 63 220 320 05 63 63 21 53
❖ AUCHAN - IMMOCHAN RESPONSABLE TECHNIQUE GENERAL Les Bureaux d'Aquitaine, avenue des 40 Journaux 33000 BORDEAUX	Monsieur BEORCHIA	05 57 57 06 20 05 57 57 06 27
❖ IMMOCHAN CHARGE D'EXPLOITATION TECHNIQUE PATRIMOINE Les Bureaux d'Aquitaine, avenue des 40 Journaux 33000 BORDEAUX	M. PAILLE Ludovic	05 57 57 06 23 06 14 38 64 03
❖ HYPERMARCHE AUCHAN RESPONSABLE SERVICE GENERAUX HYPERMARCHE Lieu-dit « BONNEAU » 33270 BOULIAC	Mryannick BOULAN	05 57 97 88 00 05 57 97 88 37
❖ HYPERMARCHE AUCHAN MANAGEUR SECURITE HYPERMARCHE Lieu-dit « BONNEAU » 33270 BOULIAC	M. SARCI Laurent	05 57 97 88 91
PILOTE - BIS		
BUREAU DE CONTROLE ❖ VERITAS Parc d'Activités ACTIPOLIS - Ave Ferdinand de Lesseps CANEJAN 33612 CESTAS Cédex		05 57 96 24 00 05 57 96 24 01
COORDONATEUR S.S.I. ❖ CSD AQUITAINE 16 Rue du 8 mai 1945 - Le FORUM 33150 CENON	Monsieur BUNEL	05 57 54 30 80 05 57 54 01 78

BOULIAC

ANNEXE X - ENTREPRISES IMPOSEES

I - ENTREPRISES OBLIGATOIRES POUR TRAVAUX D'AMENAGEMENT :

GROS OEUVRE
Société SO-GEDDA
11, Chemin des Bryons
BP. 24
33450 SAINT LOUBES
05 56 20 45 68/ 05.56.20.46.96fax

CHARPENTE METALLIQUE

SOCIETE COMESY

171 avenue du Périgord
BP 2

33370 YVRAC

05 57 34 05 45/05 57 34 28 77fax

COUVERTURE (Eanchéité – Coupoles – Verrières)

SOPREMA ENTREPRISES SAS

7 RUE JEAN-BAPTISTE PERRIN

BP 60088

33326 EYSINES CEDEX

05.56.57.60.29/05.56.57.52.73fax

SPRINKLERS

Protect Feu

ZAC de Gramont

57 avenue Jean monnet

31770 Colomier

ELECTRICITE (CF – SSI – SONO – COURANTS FAIBLES)
à compléter

BOULIAC

I

ANNEXE XI – ENTREPRISES AYANT PARTICIPE A L'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

SOCIETE TRAVAUX ROUTIERS
VRD
3 ROUTE DE L'EGLISE
33370 LOUPE

GROS ŒUVRE
Société SO-GEDDA
11, Chemin des Bryons
BP. 24
33450 SAINT LOUBES

FONDACTIONS PROFONDES
SOCIETE FONDA-TECH
ZA DE CASABLANCA
2 AVENUE DE TERREBLANQUE
40230 ST VINCENT DE TYROSSE

CHARPENTE METALLIQUE
Sté DLO (galerie existante)
1 Avenue Marsaou
33610 CANEJAN

SOCIETE COMESY (EXTENSION EN COURS)
171 avenue du Périgord
BP 2
33370 YVRAC

COUVERTURE (Etianchéité – Coupoles – Verrières)

SOPREMA ENTREPRISES SAS
7 RUE JEAN-BAPTISTE PERRIN
BP 60088
33326 EYSINES CEDEX

SERRURERIE FERMETURES
SOCIETE CANCE METALLERIE
ZI D'ACTIPOLIS
RUE FERDINAND DE LESSEPS
33610 CANEJAN

MENUISERIE ALUMINIUM (FACADE ALU)
Sté FACE AQUITAINE
2 Impasse de Benediques
33140 VILLENEUVE D'ORMON

CLIMATISATION
JOHNSONS CONTROLS
7, rue Pierre Baour
BP70018 – 33028 Bordeaux Cedex

SPRINKLERS
Protect Feu
ZAC de Gramont
57 avenue Jean monnet
31770 Colomier

ELECTRICITE CF – COURANTS FAIBLES
Sté BRUNET
12 avenue Jean Perrin
33700 MERIGNAC

BOULIAC

CV
H
H

BOULIAC

1

NON DESIGNEE ACE JOUR

ENSEIGNES

33270 FLOIRAC
18 Ave des Mondaults

Sté TETRA

PEINTURE

33700 MERIGNAC
12 avenue Jean Perrin

Sté BRUNET

CABLAGÉ France TELECOM

33700 MERIGNAC
12 avenue Jean Perrin

Sté BRUNET

SSI/DI=

à compléter

ANTI INTRUSION

ANNEXE XII - SCHEMA DE PRINCIPE COMPTAGE ELECTRIQUE

BOULIAC

107

W
B

BOULIAC

1

CENTRE COMMERCIAL AUCHAN BOULIAC

BUREAUX D'ETUDES IMPOSES

CONTROLE STRUCTURE

Bureau d'Etudes :

ALPHATECH INGENIERIE
4 RUE DE LA CAVALLE
ZA DE LA BRIQUETERIE - CANEJAN
33612 CESTAS CEDEX
TEL 05 56 36 37 38
FAX 05 56 36 21 80

CONTROLE DES INSTALLATIONS DE CLIMATISATION

Bureau d'Etudes :

BECICE
8, place du Bicentenaire
82000 MONTAUBAN
TEL 05 63 220 320
FAX 05 63 63 21 53

COORDONNATEUR S.S.T.

Bureau d'Etudes :

CSD AQUITAINE
16 Rue du 8 mai 1945
33150 CENON
TEL : 05 57 54 30 80
Fax : 05 57 54 01 78

BOULIAC

BOULIAC

1

PLAN TYPE DU LOCAL

cu
C
C

BOULIAC

COUPE TYPE DU LOCAL

W
af d

BOULIAC

I

FACADE TYPE DU LOCAL
PARTIE EXISTANTE

CV
b
f

BOULIAC

FACADE TYPE DU LOCAL
PARTIE COURANTE

W
H
B

FACADE TYPE DU LOCAL
BOUTIQUE S > 300 m² SUR SAS

W
C
C

BOULIAC

FACADE TYPE DU LOCAL
BOULIQUES > 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, Climatatisation, 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 égale 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 plancher porté 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 :

- $Q = 500 \text{ daN/m}^2$ sur plancher porté.
- 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 3 m supportant un plancher à bac collaborant avec Gtot = 300 daN/m² et $Q = 500 \text{ daN/m}^2$.

BOULIAC

G
H
G

no of 2

12

2/12

2

5) REGLEMENT INTERIEUR

S O M M A I R E

PAGE

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

ev
JG
CP

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT - SANCTIONS

16) - Application

17) - Sanctions

18) - Entrée en vigueur et modification

-0-0-0-0-0-0-0-

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.

2

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 privées 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 commerciaux, 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 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.

W

déballage, ou présentoir 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, 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 événement.

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 quelque 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 occupant 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 exploitée 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

6 B - MOYENS DE DIFFUSION

Les divers locaux 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 informatif ou autre, perturbateur des auditions ou ondes radiophoniques ou de la télévision ou du réseau 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 locaux ou occupants.

Ils devront s'abstenir de toutes activités dangereuses, insalubres ou portant atteinte à la destination, l'usage, 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, caféteria 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 définie 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 détenir 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, encadrés ou dissimulés par un objet quelconque.

7) DISPOSITIONS CONCERNANT EXCLUSIVEMENT LES EMBLACEMENTS PRIVATIFS DU MAIL

Les emplacements privés de la ou des galeries centrales dites "maïs" 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 locaux 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 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 locaux.

8 C – L'ouverture à des jours ou horaires différents de ceux fixés par le présent règlement, notamment pour les surfaces de restauration pourront, est soumise à autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Cette autorisation 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 intempéries 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 interdire 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 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 exploitées 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 salariés 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.

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 convention 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 A - OBLIGATIONS GENERALES

15) MODALITES D'EXPLOITATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

Toute intervention de ce genre sera immédiatement portée à la connaissance de l'exploitation intéressée.

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.

14 E - EQUIPES DE SECURITE

Tout nettoyage dont l'origine ne pourrait être identifiée 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.

Les surfaces de déchargements devront être aussi rapidement que possible nettoyées par les utilisateurs et rendues libres et propres de tous débris, Déchets, emballages...

Les locataires seront tenus de fournir le personnel suffisant pour assurer, dans les meilleures conditions de rapidité, les chargements et déchargements de marchandises.

La manutention dans les couloirs de livraison sera réglementée par des directives particulières du Bailleur pour prévenir tout abus.

14 D - UTILISATION DES COULOIRS DE LIVRAISON

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 C - MAIL OU GALERIE MARCHANDE ET COULOIRS DE LIVRAISON

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 B - VOIES DE CIRCULATION :

La Grande Surface se réserve le droit d'utiliser une partie du parking pour des présentations saisonnières.

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 - ÉCLAIRAGE 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 accès.

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, détergents, 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 DÉTRITUS, ORDURES, DÉCHETS, CARTONS

L'enlèvement des débris, ordures, déchets, cartons ne s'entend que dans le cadre de l'activité prévue au bail commercial.

En aucun cas, les déchets et débris 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 débris 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 nécessaire et réalisée par le bailleur ou son représentant par le non-respect de la présente réglementation sera remboursée par le contrevenant. À 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 électroniques et à l'élimination des déchets issus de ces équipements ; produits par leur activité. À 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 29 E 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 16 B du bail commercial et ce en cas de modification, le bailleur ou son représentant notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le règlement intérieur modifié.

Etabli à CROIX (59170) le

en triple exemplaire et sur 10 pages

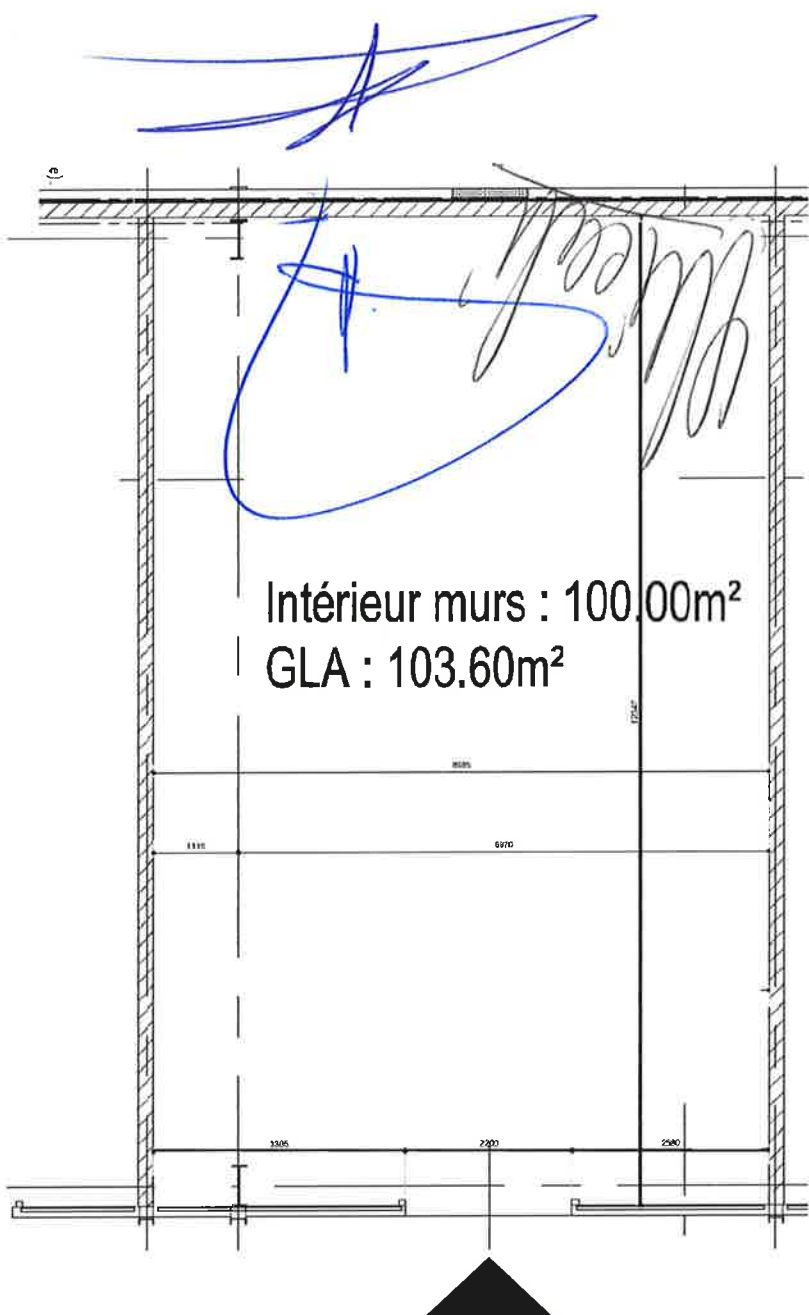
21 octobre 2015

LE BAILLEUR*

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

LE PRENEUR*

Plan Cellule 62



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Centres commerciaux

N° : 2013.IMMO-063
 Valable jusqu'au : 31/03/2023
 Nature de l'ERP : Mail de centre commercial
 Année de construction : 1981

Date : 31/03/2013
 Diagnostiqueur : Lionel BARBÉ
 Signature :

Adresse : Rue de la Gabarre - 33 270 BOULLAC
 Bâtiment entier
 SMAIL + BOUTIQUES : 2 835 + 4 780 m²
 Sth : 8 377 m²

Propriétaire :
 Nom : IMMOCHAN
 Adresse : Rue du Marechal De
 Lattre De Tassigny
 59170 CROIX

Locataire (s'il y a lieu) :
 Nom : SERVICIMMOG
 Adresse : Rue du Marechal De
 Lattre De Tassigny
 59170 CROIX

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom : SERVICIMMOG
 Adresse : Rue du Marechal De
 Lattre De Tassigny
 59170 CROIX

Consommations annuelles par énergie

Période de relevés de consommations considérée : Moyenne 2010 à 2012 (hors consommation parking)

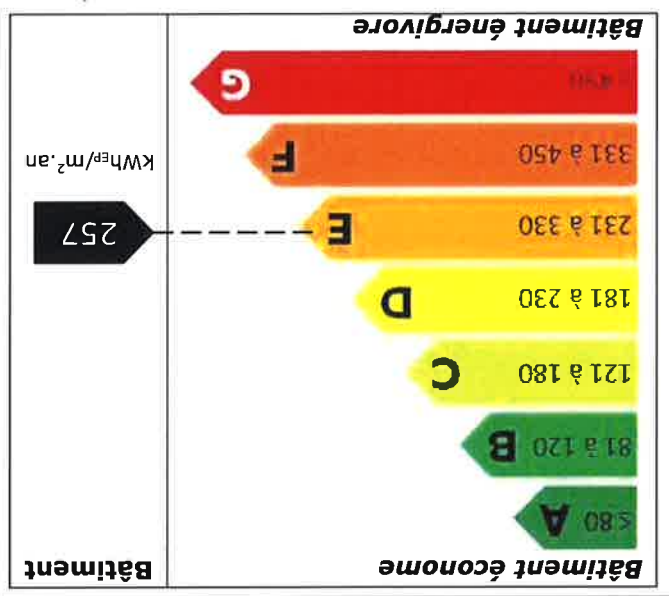
Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
Bois, biomasse	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Électricité	833 801 kWh _{EP}	71 896 € TTC
Gaz	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Autres énergies	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Production d'électricité à demeure	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Abonnements		32 738 € TTC
TOTAL	2 151 207 kWh_{EP}	104 634 € 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

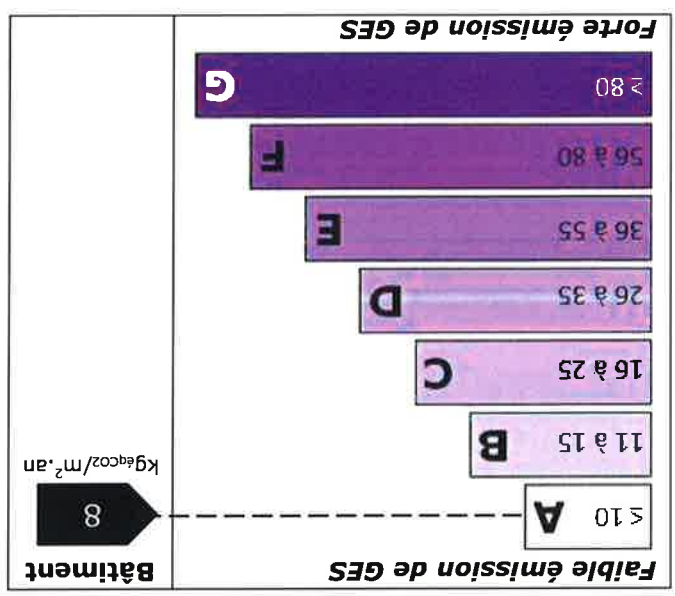
Consommation estimée :

257 kWh_{EP}/m².an



Estimation des émissions :

8 kg_{eq}CO₂/m².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 : Bardage double peau	Toiture : Erancheité en revêtement multicouche (bitume)	Système de chauffage : Rooftops réversibles	Système de production d'eau chaude sanitaire : Chauffe-eau électriques
Menuiseries ou parois vitrées : Simple et double vitrage cadre aluminium	Plancher bas : Plancher bas sur terre plein avec pose de carrelage sur grave routière ou Plancher bas sur terre plein avec chape isolée	Système de refroidissement : Rooftops réversibles	Système d'éclairage : Halogènes et iodures Tubes fluorescents T8
Nombre d'occupants : 300 personnes environ	Autres équipements consommant de l'énergie : Système de boucle d'eau à température constante alimentée depuis chaudière électrique et tour adiabatique Rideaux d'air électrique Pompes chaufferies	Système de ventilation : Tubes fluorescents T8	

Energies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable

0 kWh_{EP}/m².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 ;

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.

Energie 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.

Commentaires :

Energies 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).

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

~~pour inciter à effectuer des travaux d'économie~~

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermitteances 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 chauffés 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.

Compléments

- 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 supérieurement.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Sensibilisation des occupants et du personnel

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
Création de SAS	- Création de SAS afin de limiter les infiltrations d'air en galerie
Rooftops	- Descente des sondes de température des roofs top actuellement située dans le caisson de reprise - GTC communicante plus évoluée : gestion zone morte, free cooling, décalage du point de consigne
Brise solaire sur verrière	- Ajout d'un brise solaire sur la verrière afin de diminuer les apports solaires et améliorer le confort des usagers
Boucle d'eau à température constante	- Gestion de la boucle d'eau à température constante : Mise en place d'horloge, VEV.. - Suppression de la boucle d'eau à température constante et bascule sur un système de splits indépendant pour chaque boutique
Eclairage	- Remplacement des ampoules 150 et 70 W des spots indirects par des lampes fluocompactes de substitution - Remplacement des luminaires fluorescents T8 à ballasts ferromagnétiques par des tubes de substitution 51 W ou des luminaires T5 à ballasts électroniques - Remplacement des halogènes en façade par des projecteurs LEDs - Remplacement des iodures 2 000 W par des sources 400 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



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012.

A	INFORMATIONS GENERALES
A.1	DESIGNATION DU BATIMENT
Nature du bâtiment : Centre Commercial Escalier : Bâtiment : COQUE BOUTIQUE Etage : Nombre de Locaux : Cat. du bâtiment : Commerce Référence Cadastre : NC Date du Permis de Construire : NC Adresse : RUE DE LA GABARRE 33270 BOULIAC	

A.2	DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE
Nom : SAS IMMOCHAN Adresse : RUE MARECHAL DE LATRE DE TASSIGNY TSA 72005 59967 CROIX CEDEX Qualité : Documents fournis : Dossier technique amiante (DTA) Moyens mis à disposition : Aucun Aucun	

A.3	EXECUTION DE LA MISSION
Rapport N° : 15-02-013419 A Le repérage a été réalisé le : 24/02/2015 Par : CROZIER FRANCOIS N° certificat de qualification : 306 Date d'obtention : 28/05/2013 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : GINGER CATED ZAC de la Clef Saint Pierre - 12 avenue Gay Lussac 78990 ELANCOURT Organisme d'assurance professionnelle : AXA CORPORATE SOLUTIONS ASSURANCE – 4 rue Jules Lefevre – 75426 Paris Cedex 09 N° de contrat d'assurance et date de validité : XFR0050627LI du 01/01/2015 au 31/12/2015 XFR0048625FI09A du 01/01/2015 au 31/12/2015	

B	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR
Date d'établissement du rapport : Fait à TOULOUSE CEDEX 1 le 02/04/2015 Nom du diagnostiqueur : CROZIER FRANCOIS Signature et Cachet de l'entreprise DEKRA Inspection 22222 BLOCHES CEDEX 31037 TOULOUSE CEDEX 1 Tel : 05 56 21 08 - Fax : 05 56 21 09	

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Rapport N° : 15-02-013419 A 1/12

CONSTAT AMIANTE

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

Rapport N° : 15-02-013419 A

2/12

NFKRA Industriel S A S
Siège Social : 19 rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange, BP 308 - 87008 LIMOGES Cedex 1
www.dekra-industriel.fr - TVA FR 44 433 250 834
S.A.S. au Capital Social de 8 628 320 € - Siren 433 250 834 RCS LIMOGES - NAF 7120B









SOMMAIRE

1	INFORMATIONS GENERALES
1	DESIGNATION DU BATIMENT
1	DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE
1	EXECUTION DE LA MISSION
1	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR
3	SOMMAIRE
4	CONCLUSION(S)
4	LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION
4	LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION
5	PROGRAMME DE REPERAGE
5	LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20)
5	LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21)
6	CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE
6	RAPPORTS PRECEDENTS
6	RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE
6	LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION
7	DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE
7	LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR
7	LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE
7	LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS
7	RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE)
7	COMMENTAIRES
8	ELEMENTS D'INFORMATION
9	ANNEXE 1 - FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION
10	ANNEXE 2 - CROQUIS
11	ANNEXE 3 - RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

Handwritten signature and initials in blue ink.



E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...).	Conduits, enveloppes de calorifuges.
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage.
Portes coupe-feu.	Joints (tresses, bandes).
Vide-ordures.	Conduits.
4. Eléments extérieurs	
Toitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 24/02/2015

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

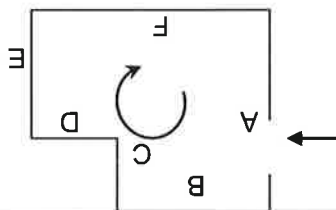
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

- Liste des écarts, adjonctions ou suppressions d'information de la norme NF X 46-020 de décembre 2008 :
- Concernant les plans et croquis :
 - Suppression de la localisation des sondages pour plus de clarté,
 - Absence de l'état de conservation,
 - Absence d'indication de présence d'amiante pour chaque matériau.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILS DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Visitee	Justification
1	Toiture	OUI	
2	Coque	OUI	



DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE				
N° Local	Local / Partie d'immeuble	Elément	Zone	Revêtement
2	Coque	Sol	Sol	Béton
2	Coque	Murs	Toutes zones	Béton - Peinture
2	Coque	Murs	Toutes zones	Métal - Peinture
2	Coque	Plafond	Plafond	Béton - Peinture

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR				
Néant				
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE				
Néant				
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS				
Néant				

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)				
N° Local	Local / partie d'immeuble	Elément	Zone	Matériau / Produit
1	Toiture	Toiture		Etanchéité bitumineuse
				Critère de décision
				Référence prélèvement
				Présence
				Etat de dégradation
				Préconisation

LEGENDE				
Présence				
A : Amiante				
N : Non Amiante				
a ? : Probabilité de présence d'Amiante				
F, C, FP				
BE : Bon état				
DL : Dégradations locales				
ME : Mauvais état				
Autres matériaux				
MND : Matériau(x) non dégradé(s)				
MD : Matériau(x) dégradé(s)				
Obligation matériaux de type				
1 Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation				
2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrément				
3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement				
Etat de dégradation des				
Matériaux				
Obligation matériaux de type				
1 Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation				
2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrément				
3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement				
EP				
Evaluation périodique				
AC1				
Action corrective de premier niveau				
AC2				
Action corrective de second niveau				
RECOMMANDATIONS DES AUTRES				
matériaux et produits.				
(résultat de la grille d'évaluation)				
COMMENTAIRES				

Néant

I ELEMENTS D'INFORMATION

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. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. 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 l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org

Rapport N° : 15-02-013419 A 8/12

DEKRA Industrial S.A.S.
Siège Social : 19 rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange, BP 308 - 87008 LIMOGES Cedex 1
www.dekra-industrial.fr - TVA FR 44 433 250 834
S.A.S. au Capital Social de 8 628 320 € - Siren 433 250 834 RCS LIMOGES - NAF 7120B



ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

ELEMENT : Plafond		
Nom du client	SAS IMMOCHAN	
Matériau	Béton - Peinture	
Date de prélèvement	15-02-013419	
Nom de l'opérateur	CROZIER FRANCOIS	
Pièce ou local	Coque	
Localisation		Plafond - Plafond
Résultat		Néant

ELEMENT : Toiture		
Nom du client	SAS IMMOCHAN	
Matériau	Etanchéité bitumineuse	
Date de prélèvement	15-02-013419	
Nom de l'opérateur	CROZIER FRANCOIS	
Pièce ou local	Toiture	
Localisation		Toiture
Résultat		Néant

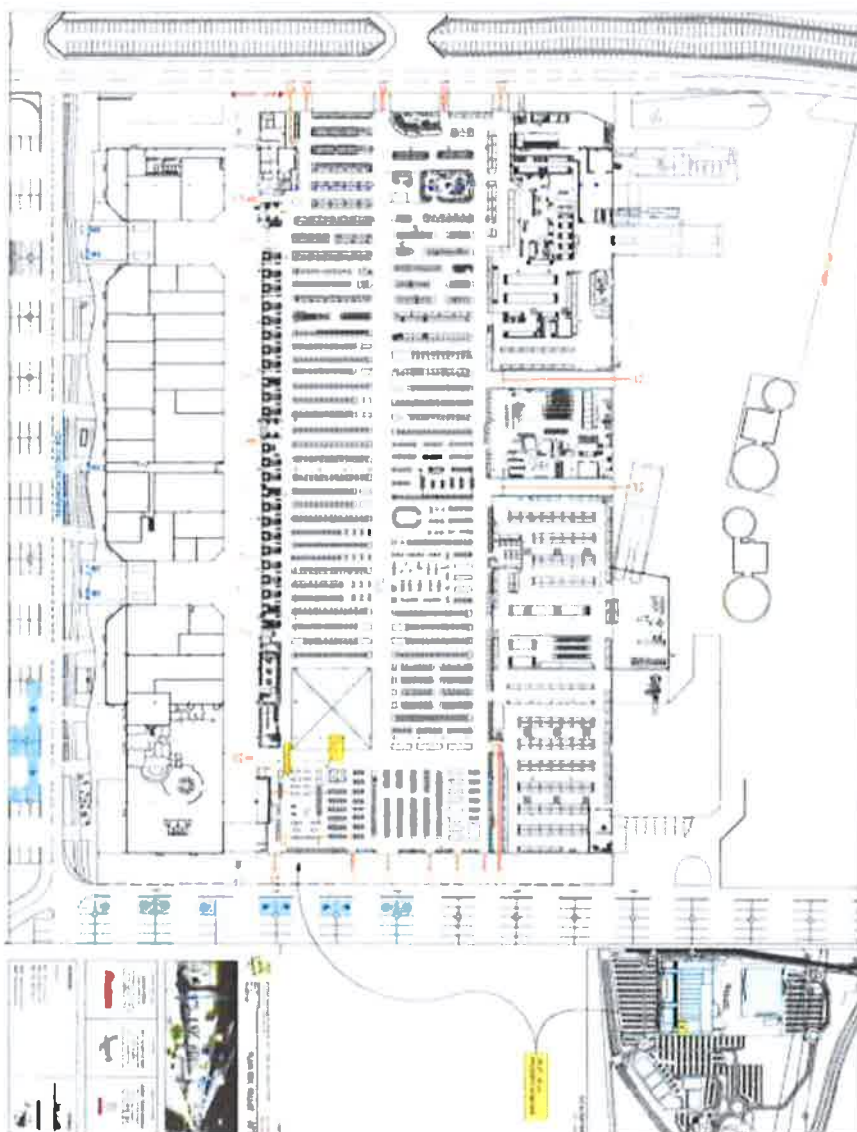
ELEMENT : Murs		
Nom du client	SAS IMMOCHAN	
Matériau	Métal - Peinture	
Date de prélèvement	15-02-013419	
Nom de l'opérateur	CROZIER FRANCOIS	
Pièce ou local	Coque	
Localisation		Murs - Toutes zones
Résultat		Néant

ELEMENT : Sol		
Nom du client	SAS IMMOCHAN	
Matériau	Béton	
Date de prélèvement	15-02-013419	
Nom de l'opérateur	CROZIER FRANCOIS	
Pièce ou local	Coque	
Localisation		Sol - Sol
Résultat		Néant

ELEMENT : Murs		
Nom du client	SAS IMMOCHAN	
Matériau	Béton - Peinture	
Date de prélèvement	15-02-013419	
Nom de l'opérateur	CROZIER FRANCOIS	
Pièce ou local	Coque	
Localisation		Murs - Toutes zones
Résultat		Néant

ANNEXE 2 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier : 15-02-013419			
N° planche : 1/1	Version : 0	Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau : Document 1	
Adresse de l'immeuble : 33270 BOULIAC RUE DE LA GABARRE			



Rapport N° : 15-02-013419 A 10/12

DEKRA Industrial S.A.S.
Siège Social : 19 rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange, BP 308 - 87008 LIMOGES Cedex 1
www.dekra-industrial.fr – TVA FR 44 433 250 834
S.A.S. au Capital Social de 8 628 320 € - Siren 433 250 834 RCS LIMOGES - NAF 7120B

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

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 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.

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 réduit 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 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 « diagnostics » 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 vane 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.

nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. À 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 no 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

Rapport N° : 15-02-013419 A 11/12

CONSTAT AMIANTE

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 liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. À partir du 1^{er} 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 liés 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 d'amiante 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 liés 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 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. Tragabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 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 (entrepreneurs, 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 liés 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.



DEKRA Industriel S.A.S.
Siège Social : 19 rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange, BP 308 - 87008 LIMOGES Cedex 1
www.dekra-industrie.fr - TVA FR 44 433 250 834
S.A.S. au Capital Social de 8 628 320 € - Siren 433 250 834 RCS LIMOGES - NAF 7120B

Rapport N° : 15-02-013419 A 12/12



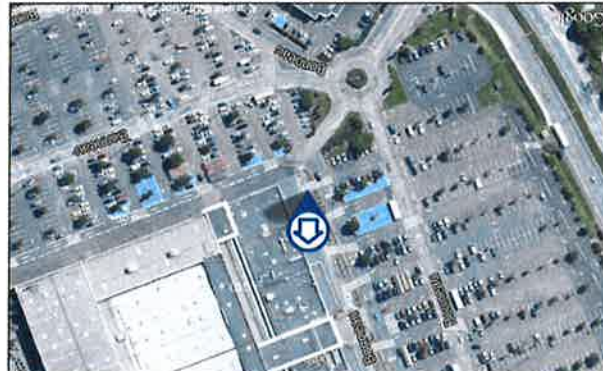
Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 6092473
Réalisé par Eddie TONNOIR
Pour le compte de BUREAU VERITAS
Date de réalisation : 22 mai 2015 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par :
Arrêté Préfectoral du 20 novembre 2012

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
CD 113, Lieu-dit Bonneau
33270 Bouliac
Coordonnées géographiques (WGS84)
Longitude : -0.52601
Latitude : 44.81628
Baillieur
IMMOCHAN FRANCE



SYNTHESE

Votre commune			Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Exposé	Travaux
PPRn	Inondation	approuvé	07/07/2005	non	non
Zonage de sismicité : 2 - Faible**			oui	-	-

* cf. section "Prescriptions de travaux et réglementation".
** 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).

SOMMAIRE

1	Synthèse de votre exposition aux risques
2	NOTICE : ce qu'il faut savoir à propos de votre ERNMT
3	Imprimé officiel
4	Localisation sur cartographie des risques
5	Déclaration de sinistres indemnisés
6	Prescriptions de travaux et réglementation, Documents de référence, Conclusions
7	Annexes

Handwritten signature in blue ink.

NOTICE : ce qu'il faut savoir à propos de votre ERMNT

Les informations mentionnant le numéro et la date de l'arrêté préfectoral relatif à l'information des Acquéreurs et des Locataires (IAL) ainsi que l'adresse de l'immeuble.

Les situations de l'immeuble au regard des PPR naturels, PPR miniers et PPR technologiques présentent l'exposition de l'immeuble aux risques, au regard des PPR de la commune.

Si « OUI » est coché, cela signifie que l'immeuble est situé :

- dans une zone à risque réglementée (PPR approuvé) ;

- dans une zone d'étude d'un PPR prescrit.

NB : Quand aucune carte n'est disponible pour un PPR, l'ensemble de la commune est en général considéré comme à priori exposé.

En ce qui concerne les risques pris en compte, les cases blanches correspondent aux risques connus sur la commune. Si une ou plusieurs de ces cases blanches sont cochées, cela signifie que l'immeuble est concerné par le ou les risques correspondants.

La section sur les éventuelles prescriptions de travaux permet d'attirer l'attention de l'acquéreur ou le locataire sur la conformité de l'immeuble au regard des risques qu'il encoure.

La situation au regard du zonage sismique national permet de connaître le niveau de sismicité de la commune où se situe le bien : zone 1 : très faible - 2 : faible - 3 : modérée - 4 : moyenne - 5 : forte.

Nouvelles règles de construction et nouveau zonage sismique, à compter du 1^{er} mai 2011

La section Localisation mentionne les références des cartographies qui permettent la localisation du bien au regard des zones à risques.

Ces cartes sont jointes en annexe du rapport.

La section Parties concernées mentionne les noms des parties.

N'oubliez pas de faire signer cet imprimé.



Le Plan de Prévention des Risques (PPR), élaboré et mis en œuvre sous l'autorité du Préfet, permet la prise en compte des risques naturels, miniers et technologiques dans l'occupation et l'aménagement du territoire. Le document final inclut des cartographies des zones à risques réglementées ainsi que les règles qui s'appliquent à chacune de ces zones (constructions existantes, futures et autres usages des sols).

PPR prescrit

PPR approuvé

PPR appliqué par anticipation

C'est la 1^{ère} phase de l'élaboration d'un PPR : les secteurs potentiellement exposés sont connus et donnés à titre informatif. Ils concernent l'ensemble de la commune ou des périmètres plus restreints et font alors l'objet de cartographies (péri-mètre d'étude, cartes historiques ou d'aléas).

C'est un PPR qui a été soumis à enquête publique et a été approuvé par le préfet. Il définit précisément les zones à risques et les prescriptions (recommandations, prescriptions) et devra être pris en compte lors de tout nouveau projet.

Dans certaines situations et à titre de précaution, le PPR prescrit est mis en application avant son approbation définitive, il prend alors une valeur réglementaire, au même titre que le PPR approuvé.

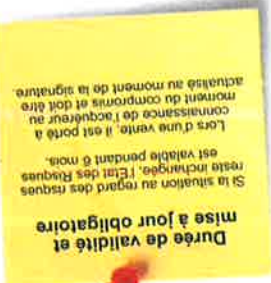
INFORMATION SUR LES SINISTRES

La liste des arrêtés CATNAT

Elle mentionne l'ensemble des événements de type « Catastrophes Naturelles » (déclarés en tant que telles au titre du régime du même nom) que la commune a subi depuis 1982.

INFORMATIONS CARTOGRAPHIQUES ET DOCUMENTS ANNEXES OBLIGATOIRES

- Extraits cartographiques qui vous permettent de justifier de la situation de l'immeuble au regard de l'ensemble des PPR, autant sur sa localisation que sur son exposition ;
 - Arrêté préfectoral relatif à l'information sur les risques majeurs de la commune (Arrêté IAL) ;
 - L'ensemble des planches cartographiques de référence au format A4.
- Dans l'espace client, sont fournis en complément les règlements et notes de présentation des PPR pour lesquels l'immeuble est exposé.





Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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 en application des articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

CD 113, Lieu-dit Bonneau
33270 Bouliac

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
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
Les risques naturels pris en compte sont liés à :

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

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
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
Les risques miniers pris en compte sont liés à :

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt
Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

approuvé
prescrit

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-A et D 563-B-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. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

Pièces jointes

8. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :
o Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, approuvé le 07/07/2005 (en cours de révision)

Parties concernées

IMMOCHAN FRANCE

Bailleur

Locataire

Document réalisé le

22/05/2015

Attention ! S'il n'apparaît pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les obligations ou interdictions prévues par le Code de l'environnement ne sont pas mentionnées par cet état. Article 125-5 (VI) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information, le vendeur ou le bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une annulation du acte de vente ou de la location.

à Paris

le 21/10/15

SAU VITAVINISTE

à Paris

le 21/10/15

à Paris

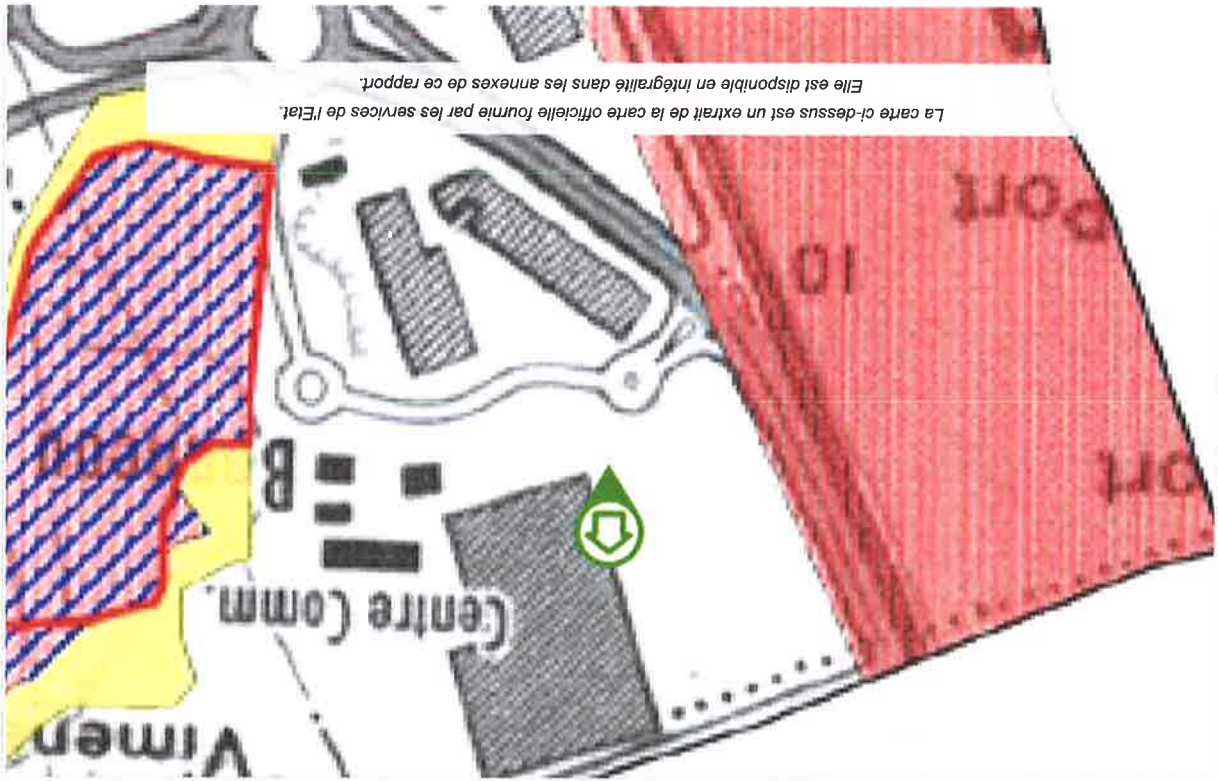
le 21/10/15

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 07/07/2005 (en cours de révision)

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

Non exposé*



CV
a
b



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 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".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2013	13/09/2013	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	15/07/2009	15/09/2009	☐	
Par submersion marine - Par ruissellement et coulée de boue	24/01/2009	27/01/2009	☐	
Par une crue (débordement de cours d'eau)	01/07/2005	30/09/2005	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	☐	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par submersion marine	25/12/1999	29/12/1999	☐	
Par ruissellement et coulée de boue - Glissement de terrain	01/01/1998	31/12/1998	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	24/12/1993	10/01/1994	☐	
Par ruissellement et coulée de boue - Par une crue (débordement de cours d'eau)	24/12/1993	10/01/1994	☐	
Glissement de terrain	24/12/1993	10/01/1994	☐	
Par ruissellement et coulée de boue - Par une crue (débordement de cours d'eau)	20/06/1993	21/06/1993	☐	
Par ruissellement et coulée de boue - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/08/1992	09/08/1992	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	01/01/1992	31/12/1992	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1991	☐	
S��cheresse - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1990	☐	
Effondrement	01/06/1989	31/12/1989	☐	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/09/1987	01/09/1987	☐	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/1983	04/07/1983	☐	
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	☐	

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 : Boulliac

Adresse de l'immeuble :
CD 113, Lieu-dit Bonneau
33270 Boulliac
France

Etabli le :

Baillieur :

Locataire :

IMMOCHAN FRANCE

Prescriptions de travaux et réglementation

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'état des Risques délivré par BUREAU VERITAS en date du 22/05/2015 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 20/11/2012 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 BIEIN est ainsi exposé :

- Au risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et concerné par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral du 20 novembre 2012
 - > Cartographies réglementaires :
 - Cartographie du PPRn Inondation, approuvé le 07/07/2005 (en cours de révision)
 - Cartographie de la sismicité
- A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*

CV
JG
A



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

Service risques et gestion de crise

ARRETE DU 20 novembre 2012

ARRETE 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

COMMUNE DE BOULIAC

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 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 ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

-ARRETE-

Article 1

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de BOULIAC est abrogé.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Article 2
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 3
La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

Article 4
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de la Gironde.
Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Article 5
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012


Michel DELPUICH


w

Zone rouge
Risque d'inondation de niveau exceptionnel (niveau de crue de 100 ans) et de surcote de 3 mètres au-dessus du niveau de crue de 100 ans.

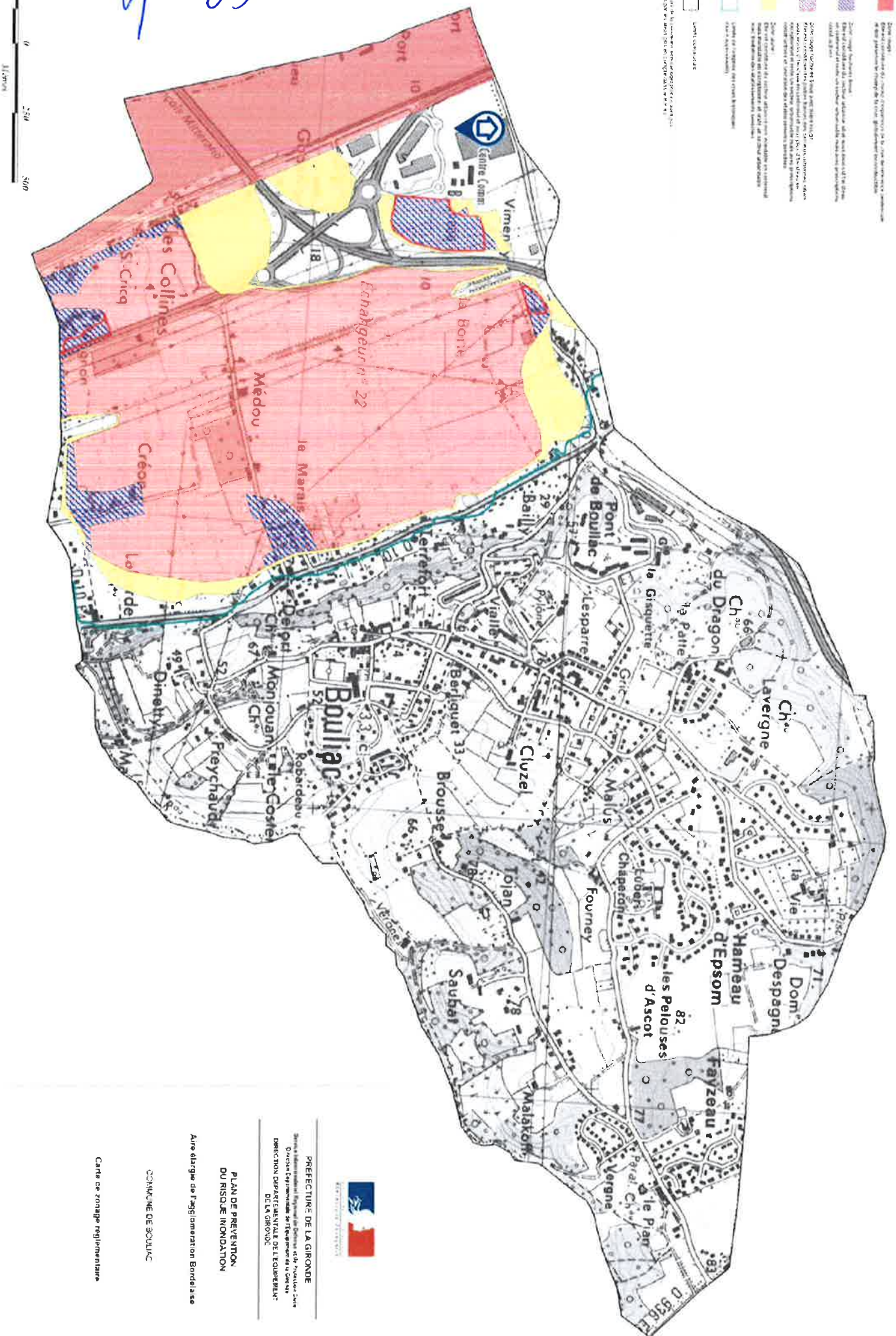
Zone orange
Risque d'inondation de niveau de crue de 100 ans et de surcote de 2 mètres au-dessus du niveau de crue de 100 ans.

Zone jaune
Risque d'inondation de niveau de crue de 100 ans et de surcote de 1 mètre au-dessus du niveau de crue de 100 ans.

Zone verte
Risque d'inondation de niveau de crue de 100 ans et de surcote de 0 mètre au-dessus du niveau de crue de 100 ans.

Zone blanche
Risque d'inondation de niveau de crue de 100 ans et de surcote de 0 mètre au-dessus du niveau de crue de 100 ans.

Les zones de risque sont indiquées en fonction du niveau de crue de 100 ans et de la surcote de 1 mètre au-dessus du niveau de crue de 100 ans.



PREFECTURE DE LA GIRONDE
Service d'Information Régionale de l'Urbanisme et de l'Environnement
Direction Départementale de l'Équipement
DE LA GIRONDE

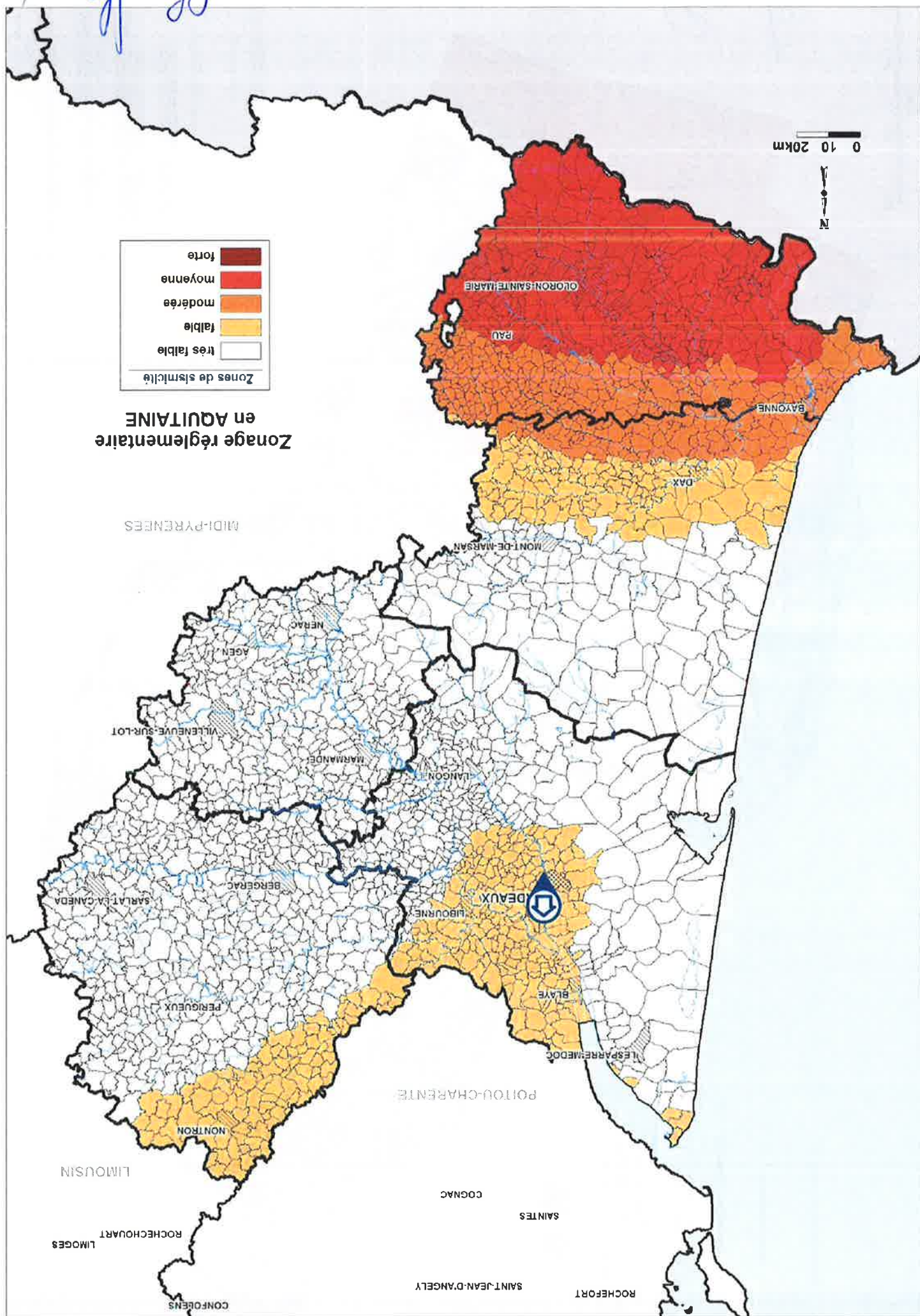
PLAN DE PREVENTION
DU RISQUE INONDATION

Aire d'étendue de l'agglomération Bordelaise

COMMUNE DE BOULIAC

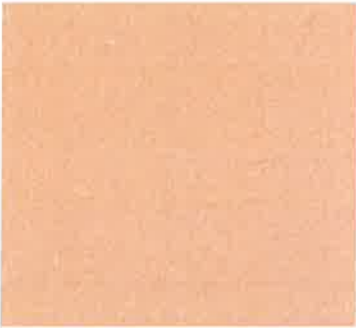
Carte de zonage réglementaire

CV
H
H
H



Charte de Qualité Environnementale des sites commerciaux

Version d'avril 2014



DIFFUSION
ENSEIGNES

St Jo c/

Sommaire

Cible 1 : Gestion de l'énergie

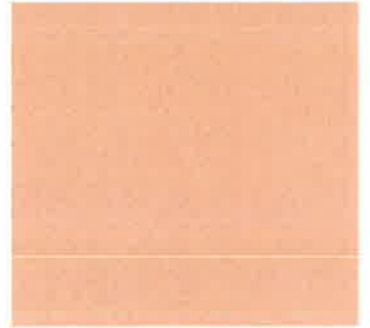
Cible 2 : Gestion de l'eau

Cible 3 : Maîtrise des déchets d'activité

Cible 4 : Qualité environnementale de l'aménagement des boutiques

Annexe : Signature

Questionnaire



CV

fg

af

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.

d'être en conformité et d'anticiper les futures réglementations liées en particulier à la gestion de l'énergie.

de réduire le coût de gestion des sites,

Réduire l'empreinte écologique de ses centres commerciaux

de répondre aux attentes des instances professionnelles (Conseil National des Centres Commerciaux, International Council of Shopping Centers...).

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

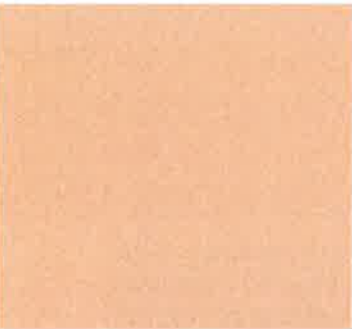
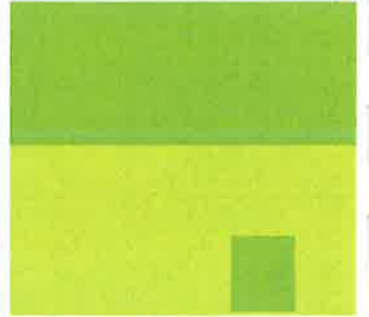
• Investissement de compteurs énergies intelligents en eau, gaz et électricité pour optimiser les consommations des galeries marchandes existantes afin d'atteindre une baisse d'environ 25%.

• 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.



Préambule



cf fle a

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.

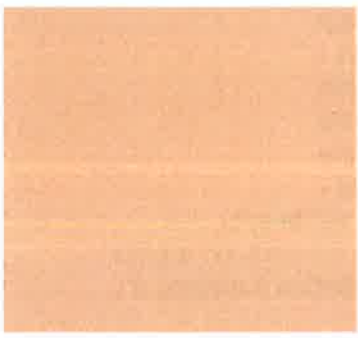
Le questionnaire présent en annexe sera complété et transmis dans le dossier d'aménagement transmis au Bailleur.

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.



Preamble



ac h6 al

Cible 1 : Gestion de l'énergie

La production d'énergie traditionnelle sous forme d'électricité, de chauffage - climatisation est la cause principale de la pollution atmosphérique : émissions de gaz à effet de serre (CO₂), smog, pluies acides et autres pollutions d'air. Une réduction de la consommation et une orientation vers des énergies renouvelables sont indispensables.

Afin de réduire la consommation d'énergie liée à notre activité, on peut agir sur 4 points :

- Travail sur l'enveloppe du bâtiment
- Choix d'équipements économes pour les appareils électroniques, l'éclairage...
- Gestion optimale des équipements et des consignes
- Utilisation des énergies renouvelables (chauffe eau solaire...).

La mise en place d'actions économisant l'énergie permettra de :

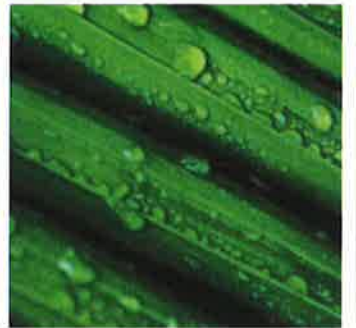
- Réduire les coûts énergétiques pour l'Enseigne.
- Préserver le gisement des ressources non renouvelables.
- Réduire l'émission de gaz à effet de serre et d'autres rejets polluants.

Ces économies doivent être réalisées avec le souci de maintenir un même niveau de confort pour le personnel et les clients.

Objectifs

Réduire les consommations d'énergie.

Promouvoir les énergies renouvelables.



Gr fto a

Exigences

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 / prérefroidir l'air neuf grâce à un échangeur thermique (le rendement de ces appareils devra être au minimum de 80%).

*Economie possible sur le chauffage ou le rafraîchissement :
15% de la consommation d'énergie*

Le Coefficient de Performance (COP) sera de minimum à +7°C :
• 3.8 pour les VRV et les pompes à chaleur
• 4.5 pour les roof tops
Pour les système 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 ($\pm 1^\circ\text{C}$) avant de démarrer la climatisation
20°C ($\pm 1^\circ\text{C}$) 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). De plus, les salles des restaurants doivent être légèrement en surpression par rapport à leur cuisine pour éviter la propagation des odeurs.

Eclairage

Exigences

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.



CV
H
CV

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'éclairage 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	E_m
Zones de vente	300
Zones des caisses	500
Table d'emballage	500

L'uniformité de l'éclairage 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 séparé
- Les restaurants, bars : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration

Les sources lumineuses basse consommation devront être mises en place : 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 ou remplacées par des leds

Les enseignes lumineuses seront éclairées par des leds de préférence ou de sources lumineuses basse consommation.

La puissance maximale de l'éclairage d'ambiance est de $12W/m^2$ et l'éclairage de process de $70 W/m^2$.

L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à $60 lm/W$ si la puissance de la lampe est supérieure 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.



W

Joe

CV

Economies d'énergie

Exigences

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

L'utilisation d'énergie renouvelable permet de réduire l'empreinte écologique de l'activité tout en réalisant des économies de gestion puisqu'en général c'est une énergie gratuite.

Recommandations

Le Bailleur encourage les Enseignes consommatrices d'eau chaude (restaurants, coffeurs) 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

L'eau potable est depuis toujours une ressource fragile et un élément nécessaire pour notre vie et notre santé. On peut distinguer deux types d'eau dans un bâtiment :

-  L'eau potable
-  Les eaux usées

Objectifs

-  Réduction de la consommation d'eau potable par la mise en place d'une politique d'économie de l'usage de l'eau.
-  Limiter la pollution des eaux usées.



Handwritten notes in blue ink, including the letters 'B', 'af', and 'B'.

L'eau potable

Il convient de limiter la consommation d'eau potable et donc de mettre en œuvre des équipements et des appareils économes en eau pour limiter le gaspillage de la ressource. Ce gaspillage englobe aussi les pertes engendrées par des fuites souvent décelées trop tard.

Exigences

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 presseur, temporisation des robinets, cellule de détection, mitigeurs, aérateurs, douche à 6L / min ...

Des électrovannes asservies à l'éclairage des sanitaires seront installées sur l'alimentation en eau des blocs sanitaires de la boutique. L'alimentation en eau sera contrôlée par un lien avec les détecteurs de présence des sanitaires afin d'éviter toute fuite quand les sanitaires sont inoccupés.

Des distributeurs d'eau fraîche ou points accessibles pour le personnel, seront mis en place à un endroit adéquat de chaque étage du bâtiment

Exigences

Les eaux usées

Tout déversement de diverses substances dans les réseaux d'assainissement et de traitement 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 dévotion finale des boues (produits chimiques, peintures...) conformément aux conventions de rejets qui pourraient être signées avec le concessionnaire du réseau.

Les 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 liées à la dégradation de ces graisses dans les tuyaux et à une mauvaise épuration des eaux dans les stations d'épuration.

Exigences

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.



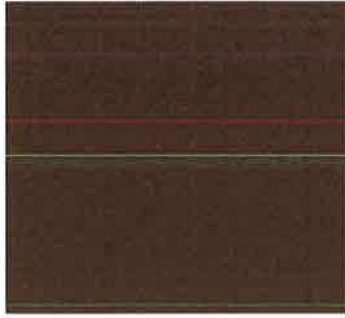
Handwritten blue ink marks at the top of the page, including the letters 'B', 'af', and a stylized signature or mark.

Cible 3 : Maîtrise des déchets d'activité

Depuis 2002, seuls les déchets ultimes sont mis en décharge. Deux hypothèses sont possibles pour obtenir un déchet ultime : il s'agit soit du résultat d'une incinération, soit du reliquat d'un tri poussé. Il est clair que l'élimination des DIB va progressivement atteindre un coût qui peut aller jusqu'à deux à trois fois le coût actuel.

Objectifs

Réduire la production de déchets non valorisables par l'amélioration du tri



af
af
af

Organisation de la collecte sélective

Les déchets produits par des activités commerciales sont : Déchets Industriel Banaux recyclables (carton, bois (palette), métaux, film plastique), Déchets Industriels Banaux non recyclables (cartons souillés, déchets de poubelles), Déchets Industriels Spéciaux (peintures, solvants, électroniques...).

Exigences

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 de la gestion commune des déchets

Dans le cas d'une gestion commune des déchets, seuls les Déchets Industriels Banaux sont pris en compte par le Bailleur.

Exigences

Le tri mis en place par le Bailleur doit être respecté

Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques...), inerte (moquettes, plaques...) ou les présentoirs publicitaires 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.

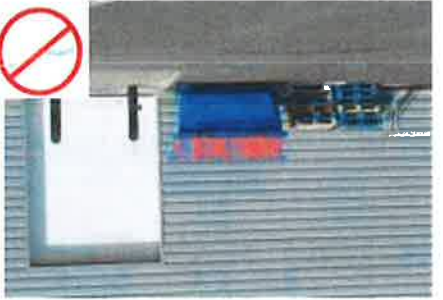
Les locaux dédiés à la gestion des déchets devront être respectés et aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones dédiées.

af
a
a

Cas de la gestion individuelle des déchets

Exigences

- 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, plaques...) 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

Exigences

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.



B
A
B

Cible 4 : Qualité environnementale de l'aménagement intérieur

La qualité environnementale de l'aménagement intérieur a pour but de créer un environnement intérieur confortable et sain pour le personnel qui y travaille et pour les clients. L'enjeu porte sur :

- Le confort et la santé des occupants et des clients,
- La maîtrise des consommations de ressources épuisables (énergie, eau, matières premières),
- La maîtrise des pollutions émises.

Objectifs

Maîtriser l'impact des bâtiments sur l'environnement et le confort des Usagers.



10 of 13

Depuis quelques années, la qualité sanitaire des matériaux est prise en compte. Ainsi, l'amiante et le plomb ont été interdits des constructions. Pour un air intérieur sain, de nombreuses conditions sont fixées à la mise en œuvre de certains matériaux.

Les colles, peintures, vernis et lasure de 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 lasure 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.

Recommandations

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...

Handwritten notes in blue ink at the top of the page, including a signature and the letters "M" and "B".

Confort olfactif

Deux principes d'action : La diminution des odeurs à la source et la ventilation afin d'évacuer les odeurs émises. Dans le cadre des activités de commerce, les sources d'odeurs seront limitées.

Exigences

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

Pour préserver le bâti notamment la qualité de l'enveloppe thermique, il est judicieux de prendre des mesures de protection au niveau des zones sensibles.

Exigences

Des mesures pour la protection adaptées 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 risques de collision lorsque les manœuvre de transpalettes ou sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiments 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

Recommandations

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

Les Enseignes réalisent régulièrement des remodelings de leurs boutiques conduisant à une consommation de matière première.

Exigences

L'utilisation du bois exotique doit être limitée. Il devra obligatoirement être certifié FSC ou PEFC.

Recommandations

Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

Phase chantier

L'agencement des boutiques conduit à la production de déchets spéciaux polluants (pots de peinture, colles...) et de déchets inertes (gravats, bois...).

Exigences

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 agréés (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.

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 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 chauffage (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'innocuation.

CV
JF
CV

Etabli à CROIX (59170) le

21 OCTOBRE 2015

en triple exemplaire et sur 18 pages

LE PRENEUR*
Lu et approuvé
[Signature]

LE BAILLEUR*
Lu et approuvé
[Signature]

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"



Questionnaire

Ce questionnaire devra être fourni au dossier d'aménagement de la boutique. Chaque réponse négative devra faire l'objet d'une justification.

exigences

recommandations

Traitement de l'air

Conception :

En cas d'installation par le Preneur d'une centrale d'extraction, cette dernière devra être à double flux d'un rendement de minimum 80%

Oui	Non
☐	☐

Le Coefficient de Performance (COP) sera de minimum à +7°C :

3.8 pour les VRV et les pompes à chaleur	4.5 pour les roof tops
☐	☐

Les EER pour le refroidissement : 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 en fonction des contraintes techniques.

☐	☐
--------------------------	--------------------------

Exploitation

Contrat de maintenance des appareils.

☐	☐
--------------------------	--------------------------

Respect des consignes (26°C avant de démarer la climatisation et 20°C maximum lors du chauffage du bâtiment).

☐	☐
--------------------------	--------------------------

Respect des équilibres de pression pour les restaurants et les pressings présent en galerie marchande

☐	☐
--------------------------	--------------------------

Dimensionnement des appareils d'extraction et d'injection d'air.

Eclairage

Pour les pièces annexes; Installation de systèmes de commande, de temporisation ou de détecteurs de présence.

Oui	Non
☐	☐

Installation de sources basses consommations (Toutes les lampes fluorescentes ou fluo-compactes doivent être équipées de ballasts électroniques haute fréquence) ou led et suppression des ampoules à incandescence et ballasts ferromagnétiques

☐	☐
--------------------------	--------------------------

Handwritten marks: 'w', 'Jo', and 'C' in blue ink.

☐
☐

Acheter une partie de son énergie par des contrats d'énergie verte.


☐
☐

Non

Oui

Installation sur la toiture du bâtiment des chauffe-eau – solaires pour les gros consommateurs d'eau chaude.



Dimensionnement, éléments techniques :

Utilisation d'énergies renouvelables

☐
☐

Installation d'équipements avec un label d'efficacité énergétiques (Energy Label, Energy Star...)


☐
☐

Sensibilisation du personnel à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien par l'affichage.


☐
☐

Non

Oui

Installation des équipements de comptage pour chaque zone, différenciée en cas d'installation électrique nouvelle



Economies d'énergie

☐
☐

L'éclairage extérieur devra être monté sur l'horloge ou sur sonde de lumière du jour.


☐
☐

L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W si la puissance de la lampe est supérieure à 25W ou supérieure à 50lm/W si la puissance de la lampe est inférieure à 25W pour les lampes et à 50lm/W pour les leds


☐
☐

Extinction de l'éclairage des boutiques et des appareils électriques lors de la fermeture du magasin


☐
☐

La puissance maximale de l'éclairage d'ambiance est de 12W/m² et l'éclairage de process de 70 W/m².


☐
☐

Les enseignes lumineuses seront éclairées par des leds de préférence ou de sources lumineuses basse consommation.


☐
☐

Respect de l'uniformité de l'éclairage au-dessus de chaque zone de travail (0,7 au niveau de la zone / 0,5 à proximité)


☐
☐

Respect du zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage


☐
☐

Non

Oui

Respect des niveaux d'éclairage intérieur et extérieur et des niveaux de lux



L'eau potable

Concevoir le réseau de distribution de manière à faciliter les opérations d'entretien, de contrôle.

☐

Non

☐

Oui

Lesquels? Ex: détecteur de fuite

Mise en œuvre d'équipements économes

☐☐

Lesquels? Ex: mitigeurs

Installation d'électrovannes au niveau des blocs sanitaires asservis à l'éclairage des sanitaires

☐☐

Mise en place de distributeur d'eau fraîche pour le personnel

☐☐

Les eaux usées des restaurants

Implantation d'un bac à graisse à la sortie des eaux usées

☐

Non

☐

Oui

Dimensionnement, éléments techniques :

.....

.....

Signature d'un contrat de maintenance pour un entretien de bac à graisse

☐☐

Organisation de la collecte sélective des déchets

Sensibilisation des employés des boutiques au respect du tri sélectif

☐ Oui
☐ Non

Actions faites pour :

Respect du tri. (en cas de gestion individuel, indiquer sur le plan la zone de tri)

Gestion des déchets spéciaux (peintures, solvants, électroniques...).

Gestion des encombrants (présentoir...).

Les déchets des restaurants

Gestion des déchets fermentescibles : Localisation de la zone sur le plan.

Santé

Respect de la norme NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes pour les colles, peintures, vernis et lasures

☐ Oui
☐ Non

Respect des émissions de COV : inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis.

☐ Oui
☐ Non

Respect des exigences en terme de formaldéhydes pour les bois reconstitués et agglomérés de bois, faux plafonds, sols souples (en particulier de la norme E1 de la classification européenne)

☐ Oui
☐ Non

Pour les panneaux de fibres : privilégier les panneaux de fibres « high density fiberboard » ou dur qui ne contiennent pas de colles.

☐ Oui
☐ Non

Respect des normes européennes harmonisées en terme de substances cancérogènes ou volatiles (COV, aldéhydes et diisocyanates) sur les adhésifs pour revêtement de sol

☐ Oui
☐ Non

Respect des standards européen concernant les émissions de formaldéhydes, de chlorure de vinyle, de métaux lourds ou d'autres substances toxiques des revêtements muraux

☐ Oui
☐ Non

En cas d'utilisation de moquettes, le label GUT est exigé

☐ Oui
☐ Non

Pour les équipements techniques nécessitant une humidification, ils seront équipés par des humidificateurs à vapeur.

☐ Oui
☐ Non

Pour le preneur (date, cachet, nom, qualité, signature) :

Inscrire dans les CCAP et les appels d'offres que les déchets spéciaux (pots de peintures, colles...) doivent être traités dans des centres agréés (déchèterie...) et non dans les bennes du centre commercial.

☐ Oui ☐ Non

Phase chantier

Matériaux utilisés :

Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques. ;

☐ Oui ☐ Non

L'utilisation du bois exotique FSC ou PEFC doit être limitée et il est nécessaire de fournir les certificats.

☐ Oui ☐ Non

Préservation des ressources naturelles

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.

☐ Oui ☐ Non

Pollution

Types de revêtements utilisés ?

Sélection des matériaux de revêtements afin qu'ils ne dégagent pas d'odeur et qu'ils ne les retiennent pas non plus.

☐ Oui ☐ Non

Utilisation de peintures, colles, vernis et revêtements de sol ne dégageant pas d'odeurs et dont l'émission de COV est restreinte.

☐ Oui ☐ Non

Confort olfactif

Mise en place de mesures pour la protection adaptés et durable pour prévenir les risques de dégradation des zones vulnérables de la cellule

☐ Oui ☐ Non

Durabilité

Sont à éviter les produits susceptibles d'émettre des gaz toxiques (PVC, polyamides, polystyrènes...).

☐ Oui ☐ Non

9

En accord entre la société IMMOCHAN France SA et Madame Céline VIECELLI et Monsieur Jean-Laurent VIECELLI pouvant se substituer la Société VIMAVINSTITUT 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 (réglement intérieur, cahier des charges techniques, charte environnementale, Etat des risques naturels et technologiques, diagnostic technique amiante, diagnostic de performance énergétique, plan du local) 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 :

do

• Mots ajoutés :

tr

Fait à

PARIS

Le

21/x/2015

En deux exemplaires originaux remis après lecture aux parties dans les conditions ci-dessus

Le Preneur

Le Bailleur

