



with citizens
for citizens



Photographie non contractuelle



CONTRAT DE BAIL

**MARSAC SUR L'ISLE
LA CROISSANTERIE – LUNCH'GRILL**

Photographie non contractuelle



Photographie non contractuelle

Identité des Parties



IDENTITÉ DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1°) La Société **CEETRUS FRANCE**, Société par Actions Simplifiée à capital variable, dont le Siège Social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 243-245 Rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n°969 201 532,

Représentée par la société **NHOOD SERVICES FRANCE**, anciennement dénommée TRIMOGEST, Société par Actions Simplifiée à capital variable, dont le siège social se trouve à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 243-245 Rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n°534 886 411, dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'un mandat de gestion en date du 27 Décembre 2020, titulaire d'une carte professionnelle Syndic, Gestion Immobilière, Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 5906 2016 000 012 159 délivrée par la CCI de Grand Lille,

Titulaire de la carte professionnelle Syndic, Gestion Immobilière et Transactions sur immeuble et fonds de commerce n° CPI 5906 2016 000 012 159 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grand Lille,

Titulaire d'une garantie financière délivrée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC) dont le siège est situé à PARIS (75013), 59 Avenue Pierre Mendès France, entreprise régie par le Code des Assurances, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 382 506 079,

Ici représentée par **Monsieur Tuan NGUYEN**, dument habilité à l'effet des présentes en tant que Responsable Commercial,

Ci-après « **le Bailleur** »,

D'une part,

ET

2°) La société **OLIBAN**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000.00 €, dont le siège social est situé à PESSAC (33600), Centre Commercial Pessac Bersol 1T Avenue Gustave Eiffel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n°753 441 922,

Ici représentée par **Madame Christelle FAVARD née DEMARTHON**, en sa qualité de Gérante, dûment habilitée à la signature des présentes,

Ci-après « **le Preneur** »,

D'autre part,

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

SOMMAIRE

IDENTITÉ DES PARTIES	3
EXPOSÉ	7
DÉCLARATIONS DU PRENEUR.....	9
CONVENTION DES PARTIES	11
TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES	15
TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL	20
ARTICLE 2.1 – DESIGNATION.....	20
ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE	20
ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON.....	20
ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION.....	20
ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES.....	21
2.5.1 Diagnostic Technique Amiante.....	21
2.5.2 Etat des Risques et Pollutions	21
2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique	21
2.5.4 Annexe environnementale.....	22
TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES	24
ARTICLE 3.1 - LOYER	24
ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER.....	24
ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION	24
ARTICLE 3.4 - INDEXATION	24
ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE	25
ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER	25
3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché	25
3.6.2 Le loyer du bail renouvelé	26
3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement	26
ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE	27
ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE	27
ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER	27
ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE	27
ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES.....	28
3.11.1 Définition du chiffre d'affaires	28
3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires	28
3.11.3 Contrôles.....	29
ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL	29
3.12.1 Généralités	29
3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.....	30
3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes	31
3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local	37
3.12.5 Information	39
ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL	39
3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur	39
3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur	40
ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL	40
3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun	41
3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun.....	41
3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun	43
3.14.4 Contrôle des comptes	43
ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT.....	43
3.15.1 Généralités	43
3.15.2 Provisions de loyer variable.....	44
3.15.3 Provisions pour Charges	44
3.15.4 Facturation électronique	44
3.15.5 Prélèvements automatiques.....	44
3.15.6 Imputation des paiements.....	45
ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS	45
TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION	49
ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL	49
4.1.1 Durée du Bail	49
4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail	49

ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE.....	49
4.2.1 Usage exclusif du Local.....	49
4.2.2 Enseigne du Preneur.....	50
4.2.3 Autorisations	50
4.2.4 Absence d'exclusivité	50
4.2.5 Clause de non-concurrence	50
ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE.....	51
4.3.1 Date d'ouverture du Local au public.....	51
4.3.2 Garnissement	51
4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation	51
ARTICLE 4.4 – TRAVAUX	53
4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail).....	53
4.4.2 Autres travaux	53
ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX.....	54
ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE	54
4.6.1 Esthétique	54
4.6.2 Publicité	54
ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT.....	55
4.7.1 Installations classées	55
4.7.2 Gestion des déchets	55
4.7.3 Gestion des eaux usées	55
4.7.4 Gestion des énergies	55
4.7.5 Annexe Durable	56
ARTICLE 4.8 – ASSURANCES.....	56
4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur	56
4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur	56
4.8.3 Responsabilités et recours.....	58
ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION.....	58
4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation	58
4.9.2 Droit de cession.....	59
4.9.3 Droit de préemption du Bailleur	60
ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX	60
CLAUSE RÉGULATOIRE.....	63
RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES	65



Photographie non contractuelle

Exposé



EXPOSÉ

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

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

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

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

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

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



Photographie non contractuelle

Déclarations du Preneur



DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le Preneur déclare :

- que les informations le concernant, telles qu'elles figurent en comparution des Parties, sont exactes ;
- que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre, et notamment :
 - a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde,
 - b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'Article 225.20 du Code Pénal,
 - c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,
 - d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes,
 - e) En outre, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, et
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.
- Avoir connaissance de l'organisation juridique du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, et en accepter toutes les conséquences, notamment l'importance et les caractéristiques de ses Parties Communes indispensables au bon fonctionnement du Centre Commercial, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant ;
- Avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité du Local objet des présentes, de la Galerie Marchande, de l'ensemble du Centre Commercial et de son environnement, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, ce dernier ayant apprécié sous sa propre responsabilité le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.



Convention des Parties

CONVENTION DES PARTIES

Les Parties ont convenu ce qui suit :

1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE BAIL

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

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

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

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

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

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

2. INSCRIPTIONS, OBLIGATION D'INFORMATION, NANTISSEMENTS

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

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

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

3. SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

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

du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail.

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

4. TOLERANCE, INDIVISIBILITE

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

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

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

5. ATTRIBUTION DE COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE

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

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

6. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

NHOOD SERVICES FRANCE intervient en tant que responsable de traitement tel qu'entendu par la CNIL selon le référentiel mis en œuvre sur la gestion locative adopté le 6 mai 2021.

Les données recueillies dans le cadre de l'exécution du Bail par NHOOD SERVICES FRANCE sont destinées aux seuls personnels ou préposés ayant à en connaître pour l'exécution du Bail.

Seules les données utiles à la gestion du Bail sont demandées. Leur absence peut rendre impossible l'exécution du Bail.

Pour ce qui concerne les traitements effectués par NHOOD SERVICES FRANCE, toute demande d'exercice de ses droits par le Preneur peut être adressée au point de contact suivant : dpo@nhood.com.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. CODE DE CONDUITE ETHIQUE DES AFFAIRES ET DES PARTENAIRES

De convention expresse entre les Parties, un Code de conduite éthique des affaires et des partenaires est joint en annexe du présent bail, étant précisé que le Bailleur souscrit audit Code en sa qualité de société filiale de la société NEW IMMO HOLDING SA (anciennement dénommée CEETRUS SA).

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

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

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



Photographie non contractuelle

Titre I : Conditions particulières



TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- 1) Conditions particulières
- 2) Autres stipulations
- 3) Annexes

1.1. TRANSACTION

1. Suivant acte sous seings privés en date du 07 août 2015, la Société IMMOCHAN FRANCE, devenue CEETRUS FRANCE par changement de dénomination sociale en date du 04 juillet 2018, a consenti à la Société OLIBAN un bail commercial portant sur le local objet des présentes, pour une durée de dix (10) à compter du 06 novembre 2015.

La dette du Preneur a atteint la somme totale de 55 543,97 € TTC (cinquante-cinq mille cinq cent quarante-trois euros et quatre-vingt-dix-sept centimes toutes taxes comprises), suivant décompte des sommes dues arrêtée au 1^{er} avril 2025 et sous réserve des opérations en cours.

Dans ce contexte, le 14 mars 2024, le Bailleur, la Société CEETRUS FRANCE, a fait délivrer au Preneur, par acte extrajudiciaire, un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail visé ci-avant faute pour lui de s'acquitter, dans un délai d'un mois, des sommes visées au commandement.

Le 14 mai 2024, le Bailleur, la Société CEETRUS FRANCE, assignait le Preneur en référé devant le Tribunal Judiciaire de Périgueux pour obtenir l'acquisition de la clause résolutoire, notamment, et toutes les conséquences y afférentes.

C'est dans le cadre de cette instance que les Parties se sont rapprochées pour mettre fin à leur litige amiablement.

Elles sont convenues de signer concomitamment :

- Un protocole d'accord transactionnel qu'elles soumettront à l'homologation du Président du Tribunal Judiciaire (ci-après le « Protocole »),
- Le présent Bail qui en constituera une annexe, et dont il sera indissociable – et réciproquement.

Le présent Bail vaut résiliation du bail du 07 août 2015 et de ses avenants successifs, qu'il remplace purement et simplement, à compter de la date stipulée à l'article 4.1.2 du Bail ; il est donc consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur à la condition expresses du respect des dispositions dudit Protocole par chacune des Parties.

A titre de condition essentielle et déterminante de la signature du présent Bail, les Parties conviennent que le présent bail sera résolu de plein droit, automatiquement et sans mise en demeure préalable, dans les cas suivants :

- défaut de paiement à bonne date par le Preneur de l'une quelconque des échéances visées au Protocole visé supra, ne serait-ce que partiellement ;

et/ou :

- de cession du droit au bail, de cession du fonds de commerce du Preneur, de cession de plus de 50 % du capital du Preneur, ou en cas de résiliation amiable ou judiciaire du bail et ce, pour quelque cause que ce soit.

La résolution du présent Bail s'opérera du seul fait de la survenance de l'un quelconque des événements visés supra.

En conséquence de l'un quelconque de ces événements, outre la résolution du présent Bail :

- l'abandon partiel de créance consenti aux termes dudit Protocole deviendra caduc, de sorte que la dette du Preneur sera réactualisée sur la base de la dette hors abandon partiel de créance, déduction faite des remboursements effectués en application de l'échéancier ;

Et

- l'intégralité de la dette du Preneur, telle que réactualisée aux termes de l'alinéa précédent, deviendra immédiatement exigible ;

le tout automatiquement et de plein droit, sans que le Bailleur ait à effectuer aucune formalité.

En tant que de besoin, il est précisé que l'intégralité des loyers, charges, accessoires réglés en exécution du présent Bail resteront acquis au Bailleur.

2. Le présent Bail venant en renouvellement du bail initial visé ci-avant, le Preneur déclare connaître le local pour l'avoir exploité précédemment.

Les Parties reconnaissent que le présent Bail n'est pas soumis aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, s'agissant d'un renouvellement. Il en résulte qu'aucun état des lieux d'entrée ne sera établi par les Parties, ce que ces dernières reconnaissent et acceptent expressément.

En outre, le Preneur reconnaît que le local objet du présent Bail lui a été livré par le Bailleur au titre du bail précédent, en bon état de réparations et d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 1731 du code civil. Il ajoute par ailleurs que le local est au jour de la signature du présent renouvellement en bon état de réparations et d'entretien en application des clauses et condition du bail initial visé ci-avant.

Par ailleurs, compte tenu de ce qui précède, les dispositions relatives à la vérification contradictoire des surfaces, à la prise de possession et/ou à l'ouverture du local, ainsi que le 4ème tiret de l'article 3.16 relatif à la caducité du Bail dans les conditions de l'article 4.1.2, sont réputées non écrites.

1.2. MEZZANINE

En complément des dispositions de l'article 2.1 et de l'article 4.4.1 alinéa 3 du Bail, il est précisé que la mezzanine, d'une surface de 21 m² environ, à usage exclusif de réserve, de locaux sociaux ou de vestiaire et ne pouvant accueillir de public, est exonérée de loyer à titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE. Les Charges, taxes et impôts et contribution au fonds commun restant dus dans les conditions prévues au Bail. Il est convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où cette franchise de loyer serait imposée au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition de la franchise de loyer.

1.3. TERRASSE

En complément des dispositions de l'article 2.1 et de l'article 4.4.1 alinéa 3 du Bail, il est précisé que la terrasse extérieure d'une surface d'environ 51 m² ne supportera ni loyers ni charges.

Le Preneur s'engage à maintenir, à ses frais exclusifs et de façon permanente, ladite terrasse en bon état d'entretien, s'engageant en conséquence à assurer toutes les réparations et tous les travaux qui deviendraient nécessaires. En cas de carence du Preneur, ce dernier remboursera au Bailleur les frais engagés par lui pour l'entretien de la terrasse.

1.4. REDUCTION TEMPORAIRE DE LOYER

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

- **Pendant la 1^{ère} année du Bail**, d'un montant correspondant à **20 %** du Loyer de base actualisé alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du Loyer variable additionnel ;
- **Pendant la 2^{ème} année du Bail**, d'un montant correspondant à **10 %** du Loyer de base actualisé et indexé alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du Loyer variable additionnel.

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

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

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

- en cas de non-respect des dispositions du Protocole visé à l'article 1.1 du présent Bail,
- en cas de résiliation du présent bail pour quelque cause que ce soit,
- en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant la première période triennale,
- en cas de signification de tout congé du Preneur pour toute date,

En conséquence, le Preneur devra :

- en cas de non-respect des dispositions du Protocole visé à l'article 1.1 du présent Bail : 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 déchéance du bénéfice de la réduction de Loyer octroyée,
- en cas de résiliation du présent Bail pour quelque cause que ce soit : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au bail, la totalité de la réduction calculée de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la date effective du départ,
- en cas de cession de son fonds de commerce pendant la première période triennale : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable,
- en cas de signification du congé du Preneur : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la date de signification du congé, le loyer de base étant dû en totalité par le Preneur à compter de la date de signification du congé sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

1.5. DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie figurant à l'article 3.7 du présent Bail s'élève à la somme de 11 250 €. Toutefois, le Preneur ayant déjà versé, en exécution du bail en date du 07 août 2015, un dépôt de garantie s'élevant actuellement à la somme de 11 650,57 €, le Bailleur conservera la somme de 11 250 € en vertu du présent Bail afin que le dépôt de garantie soit toujours égal à un terme de loyer et portera au crédit du compte du Preneur la somme de 400,57 €.

1.6. FRAIS DE DOSSIER

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions de l'article 3.9 du Bail, le Bailleur consent à ramener les frais de dossier à la somme de mille euros (1 000 €) hors taxes.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, en complément des dispositions de l'article 3.9 du Bail, il est précisé que les frais de dossier seront prélevés par le Bailleur, à la prochaine échéance de loyer.

1.7. FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions de l'article 3.10 alinéa 1 du Bail et de celles de l'article 3.16 tiret 2, le Bailleur consent à exonérer le Preneur du versement des frais d'assistance technique à la signature des présentes.

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

1.8. DUREE DU BAIL

D'un commun accord entre les Parties, le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années fermes, entières et consécutives, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail prévue à l'article 4.1.2.

En conséquence, les dispositions des **2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article 4.1.1**, ainsi que celles du **6^{ème} tiret de l'article 3.16** du Bail sont purement et simplement supprimées.

1.9. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent expressément à donner aux stipulations du présent bail un caractère de stricte confidentialité.

Il en résulte que chaque Partie s'engage expressément à ne pas en faire état et à ne pas en divulguer le contenu, en tout ou partie, à tout tiers pour quelque cause que ce soit.

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

- manquement par l'une ou l'autre des parties à l'exécution d'un engagement souscrit par elle aux termes du présent bail, et nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier de l'existence et du contenu de ce bail pour en assurer l'exécution ;
- nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, de l'existence et du contenu du présent bail pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime ;
- injonction légalement fondée d'une autorité administrative, fiscale ou judiciaire, d'avoir à produire tout ou partie du contenu du présent bail.

Les Parties s'engagent à ne jamais divulguer à un tiers les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent bail, conformément aux dispositions de l'article 1112-2 du Code civil en vigueur.

1.10. INTUITU PERSONAE

Les conditions particulières accordées à titre INTUITU PERSONAE le sont en considération exclusive de la personne du Preneur et du site de **MARSAC-SUR-L'ISLE**. Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession et / ou apport de fonds de commerce, ni en cas de cession et / ou apport des parts ou actions de la société titulaire du bail et, plus généralement, de toute opération de transmission telles que décrites aux **articles 4.9.2 et 4.9.3** du présent bail.



Photographie non contractuelle

Titre II : Caractéristiques du Local

TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL

ARTICLE 2.1 – DESIGNATION

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

Aushopping Marsac-sur-l'Isle
MARSAC SUR L'ISLE (24430) – Avenue Louis Suder

Numéro du Local	Surface du local	Surface de vente
047	92 m ²	59,5 m ²
Numéro de l'annexe	Surface de l'annexe	Surface de mezzanine
6047	51 m ²	21 m ² (voir Conditions Particulières)

Ci-après le « Local ».

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

ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE

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

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

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

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

ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON

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

ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION

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

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

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

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

ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2.5.1 Diagnostic Technique Amiante

L'immeuble dans lequel est situé le local objet du présent bail ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997, il entre 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, est annexée au présent bail dans le dossier des diagnostics techniques.

Le Dossier Technique Amiante peut être consulté auprès du Responsable du service Sécurité du Centre commercial, selon les modalités indiquées sur la fiche récapitulative susvisée.

Le Preneur s'interdit de faire réaliser quelques travaux que ce soit dans les lieux loués sans avoir demandé préalablement au Bailleur la communication du dossier technique.

2.5.2 Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique

Le Diagnostic de Performance Energétique afférent au local objet des présentes est annexé aux présentes.

Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les lieux loués au titre des présentes et leurs caractéristiques de consommation d'énergie, et accepte en conséquence de prendre à bail les lieux loués en parfaite connaissance de cause.

2.5.4 Annexe environnementale

NEANT



Photographie non contractuelle

Titre III : Conditions financières

TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 3.1 - LOYER

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

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

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

Quarante-cinq mille euros (45 000 €) hors taxes et hors charges par an.

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

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

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

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

**7,23 % hors taxes du chiffre d'affaires annuel hors taxes,
tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.**

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

ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER

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

ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION

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

ARTICLE 3.4 - INDEXATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER

3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché

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

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

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

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

- le montant des indemnités d'entrée et des prix de cessions décapitalisés, par dérogation aux dispositions de l'Article R.145-7 du Code de commerce,
- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du présent Bail, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'Article R. 145-8 alinéa 1 du Code de commerce, de même que les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

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

3.6.2 Le loyer du bail renouvelé

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

- la Valeur Locative de Marché, telle que définie ci-avant, ou,
- le dernier Loyer de base, éventuellement actualisé à la date de prise d'effet du Bail, puis indexé annuellement selon les modalités des Articles 3.3 à 3.5 du Bail,

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de fixation du Loyer de base de renouvellement à dire d'expert, le droit d'option des Parties prévu à l'Article L. 145-57 du Code de Commerce pourra être exercé dans le mois qui suit la signification de la décision définitive.

ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE

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

**Onze mille deux cent cinquante euros (11 250 €) non-taxable
(voir conditions particulières)**

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

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

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

Le Bailleur pourra utiliser le dépôt de garantie totalement ou partiellement en cours de bail, et/ou tacite prolongation ou renouvellement éventuels, pour le règlement de toutes sommes dues au titre du Bail. Le Preneur devra immédiatement, et sans formalité préalable de la part du Bailleur, reconstituer le dépôt de garantie de façon à ce que celui-ci soit toujours égal à un terme de loyer hors taxes et hors charges.

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

ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE

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

NEANT.

ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER

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

**Deux mille euros (2 000 €) hors taxes.
(voir conditions particulières)**

ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

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

**Trois mille deux cents euros (3 200 €) hors taxes.
(voir conditions particulières)**

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

ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES

3.11.1 Définition du chiffre d'affaires

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

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

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

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

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

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

3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires

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

- dans les dix (10) jours consécutifs à la fin de chaque mois civil : une déclaration certifiée sincère et véritable, signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois civil échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.
- dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile : une déclaration signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année civile écoulée, ainsi que la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil, le nombre de tickets de caisse émis permettant la détermination du nombre de clients par année civile et, si le Bailleur le sollicite, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

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

Les Parties sont convenues que les déclarations mensuelles des chiffres d'affaires du Preneur devront obligatoirement être transmises en ligne via l'outil de télédéclaration mis en place par le Bailleur à cet effet. Cet outil a pour but de faciliter et d'optimiser les démarches du Preneur dans la déclaration de ses chiffres d'affaires.

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

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

3.11.3 Contrôles

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

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

3.12.1 Généralités

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

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

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

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

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

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

- les charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et aux parties privatives à usage commun et/ou à utilité commune, tels que visés à l'Article 3.12.3. (ci-après les « Charges afférentes aux Parties Communes ») ;
- les charges, impôts, taxes et redevances afférents au Local tels que visés à l'Article 3.12.4. (ci-après les « Charges afférentes au Local »),

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

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

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

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

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

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

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

- les parkings et leurs abords, ainsi que les espaces verts (intérieurs ou extérieurs) ou les espaces non utilisés,
- le mobilier urbain, les installations d'agrément (telles que jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc.),
- les passages, routes pour camions, voitures et autres véhicules, et leurs aires de chargement ou de déchargement, ainsi que les promenoirs et trottoirs,
- les V.R.D, les canalisations et les réseaux communs tels que le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, de climatisation, de chauffage, de V.M.C, les tuyaux de chute, d'écoulement et les zones de stockage des eaux pluviales, vannes et usées (en ce compris le tout-à-l'égout), les bassins de rétention, les stations de relevage, et leurs équipements,
- les abris publics, les abris vélos et fumeurs, éventuellement les stations de bus et taxis,
- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc.
- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,
- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, toitures, verrières, portes, lignes de vie, garde-corps,
- les terrasses (accessibles ou non accessibles) jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non couvertes, telles que mail (ou mall), rues, couloirs, gaines, rampes, et leurs équipements tels que notamment escaliers et liaisons mécaniques (trottoirs roulants, ascenseurs, escalators, monte-charges, etc.),
- les locaux de collecte et/ou tri des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les sanitaires, etc.
- Les équipements qui permettent d'assurer la sécurité-incendie tels que les équipements de communication des agents, les extincteurs, les sprinklers, R.I.A., colonnes sèches ou humides, centralisateur de mise en sécurité incendie, unité de gestion centralisée des issues de secours, etc.
- les dispositifs de fermeture des accès du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les systèmes de guidage à la place, l'équipement de péage du parking,
- les enseignes et antennes collectives intérieures/extérieures de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre commercial, même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre,
- les réseaux informatiques et « wifi » qui relie par des ondes radio les ordinateurs ou mobiles, ou tout autre procédé de substitution,
- les machines de bureaux ou périphériques,
- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

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

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

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
<p>Charges de fonctionnement</p>	<p>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 ;</p> <p>Entretien / réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au parties privatives ;</p> <p>Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, tri sélectif, compactage ;</p> <p>Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, fuel ou autre combustible, de ventilation, climatisation, VMC, réfrigération ;</p> <p>Frais de nettoyage, entretien, déneigement, réparation, réfection des voiries et V.R.D ;</p> <p>Frais d'entretien des espaces verts et leur réfection ;</p> <p>Coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation / maintenance / entretien / réfection / remplacement total ou partiel / modification,</p>	<p>X</p>	

	<p>déplacement ou renouvellement, d'audit notamment réglementaire de l'Équipement Commun (notamment l'agencement et le mobilier, les installations numériques ou digitales, l'équipement des bureaux administratifs et des locaux de sécurité, la décoration d'ambiance, le mobilier végétal, les équipements de musique, les parfums d'ambiance, les objets publicitaires, les systèmes ou consommables polysensoriels), de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du Centre Commercial et de l'Ensemble Immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Centre Commercial et de l'Ensemble immobilier, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence, la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ;</p> <p>Frais et dépenses d'achat et charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier (affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone, etc.) ;</p> <p>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 ;</p> <p>Frais et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations visés ci-après au sein de la catégorie « Travaux », y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux ;</p> <p>Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ;</p> <p>Achat total ou partiel / remplacement total ou partiel / entretien et vérifications réglementaires des Equipements Communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs ;</p>		
--	---	--	--

	<p>Réparations / entretien / remplacement total ou partiel / maintenance et fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) (centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie) et des portes coupe-feu des Parties Communes, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence ou, la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ;</p> <p>Abonnements spécifiques (télé-relevés de fluides, redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TASAL) ;</p> <p>Frais de procédure d'expertises, honoraires (huissier de justice, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes ou collectives du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, frais de gestion de sinistre du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier, coût des mesures de sécurité de prévention et de protection face aux menaces terroristes Vigipirate ;</p> <p>Frais et honoraires liés aux audits environnementaux du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications, et/ou à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable sur le Centre et/ou l'Ensemble immobilier;</p> <p>Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier</p>		
	<p>Frais, honoraires, primes d'assurances, et plus généralement toute dépense, générés par la réalisation des travaux et prestations relatifs (i) aux grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil et (ii) aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'Immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent desdites grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code Civil.</p>		X
<p>Travaux</p>	<p>Tous travaux et prestations concernant les Parties Communes du Centre commercial et de l'Ensemble immobilier, résultant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'entretien, ravalement total ou partiel, réparations, et notamment de toitures, verrières, terrasses et de façades de l'immeuble ; - soit de renouvellement, remplacement total ou partiel, réfection totale ou partielle, création totale ou partielle, déplacement, améliorations, embellissements, modifications ou rénovations ; - soit de travaux de second œuvre ; 	X	

	<p>et ce, même si les travaux visés ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements et/ou, - sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, et/ou par l'amélioration de la performance énergétique (réduction des consommations d'énergie) et/ou environnementale et/ou le développement durable, et/ou encore par l'intérêt général du Centre ou de l'Ensemble immobilier, et/ou résultent d'une injonction administrative, et/ou, - résultent de malfaçons. 		
	<p>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 ;</p> <p>Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.</p>		X
	<p>Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique telles que mentionnées au dernier alinéa de l'Article R145-35 du code de commerce.</p>	X	
<p>Salaires, rémunérations, frais et honoraires</p>	<p>Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou de Direction du Centre, et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures prestataires chargées notamment des contrats d'entretien / maintenance / nettoyage, des vérifications et contrôles, des réparations, travaux, de l'élimination des déchets, tri sélectif, compactage, de la circulation, de la surveillance / sécurité incendie / sûreté / gardiennage / télésurveillance, du chauffage, des services à la clientèle des Parties Communes ou d'utilité commune et des Equipements Communs ;</p> <p>Honoraires de courtage pour les assurances ;</p> <p>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 ;</p> <p>Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ;</p>	X	

	<p>Frais et honoraires liés à la collecte et déclaration des données dans la plateforme OPERAT</p> <p>Frais et honoraires liés à tout prestataire ou mandataire chargé de la performance énergétique et/ou environnementale et/ou de développement durable</p> <p>Frais et honoraires liés à la création, au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre Commercial ;</p> <p>Rémunération / honoraires de l'Organe désigné pour administrer les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (syndic de copropriété, gestionnaire d'ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure) ou les honoraires de gestion des charges et des taxes de toute sorte de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent Article 3.12.</p>		
	<p>Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local et le cas échéant du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier</p>		X
<p>Impôts, taxes, redevances et accessoires</p>	<p>Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,</p> <p>Taxe d'écoulement des égouts,</p> <p>Taxe de balayage,</p> <p>Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle,</p> <p>Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (art.231 Ter du Code Général des Impôts),</p> <p>Taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France,</p> <p>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,</p> <p>Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges afférentes aux Parties Communes lesquels sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus,</p>	X	

	Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.		
	Impôts, taxes, redevances et accessoires dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage de l'Ensemble immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement		X
Charges, impôts, taxes et redevances des autres locaux de la Galerie Marchande	Charges, impôts, taxes et redevances listés ci-dessus et relatifs à des locaux vacants de la Galerie Marchande et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou n'ayant pu être imputés à un ou plusieurs locataires du fait d'un éventuel plafonnement de leurs charges (à l'exception des pondérations mentionnées ci-dessous au présent Article)		X

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

Dans la commune intention des Parties :

- la surface exploitée par le Preneur, ci-après « Surface Exploitée », est celle qui est retenue à l'Article 2.2 du Bail ;
- la surface totale des locaux de la Galerie Marchande, ci-après « la Surface Totale » est l'addition de toutes les Surfaces Exploitées en ce compris les surfaces des locaux vacants.

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

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

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

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

B1 : Surface chauffée hors mail

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

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

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

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

$$[(\text{Surface Exploitée} / \text{Surface Totale})] = \text{Quote-part du Preneur}$$

Les coefficients de pondération suivants seront appliqués :

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

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

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

3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local

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

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

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

	<p>Frais, dépenses, charges liés à l'hygiène et la santé : contrat 3D (désinfection, désinsectisation, dératisation)</p> <p>Frais, dépenses, charges liés au parking personnel : électricité, contrat de nettoyage, réparation ponctuelle, contrôle d'accès dont badges, barrières automatiques, moyens de secours, dépenses liés aux organismes agréés</p> <p>Coût d'acquisition, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres</p> <p>Frais et primes d'assurances contractées pour assurer le Local</p>		
Honoraires	<p>Honoraires de courtage pour les assurances ;</p> <p>Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ;</p> <p>Honoraires de gestion des charges et des taxes du Local, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent article 3.12.</p>	X	
	<p>Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local</p>		X
Travaux	<p>Concernant les travaux propres au Local, il est renvoyé à l'ARTICLE 3.13 OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL</p>	X	X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	<p>taxe d'enlèvement des ordures ménagères,</p> <p>taxe d'écoulement des égouts,</p> <p>taxe de balayage,</p> <p>taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle,</p> <p>taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (Article 231 ter du Code Général des Impôts),</p> <p>taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France,</p> <p>taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure,</p> <p>toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur le Local,</p> <p>impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur et liés à l'usage du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un</p>	X	

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

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

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

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

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

3.12.5 Information

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

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût ;
- Un état prévisionnel des travaux à réaliser par le Bailleur, au cours des trois années postérieures à la signature du Bail assorti d'un budget prévisionnel.

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

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

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes en précisant leur coût ;
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Incombent au Bailleur :

- les grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

Trente-neuf euros et vingt-huit centimes (39,28 €) hors taxes par m²

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

La surface retenue sera la « Surface du local » indiquée à l'Article 2.1. du Bail, ci-après la « Surface Retenue ».

Etant précisé que dans l'hypothèse où la mezzanine visée à l'Article 2.1. du Bail serait accessible au public, la surface de cette mezzanine sera intégrée à la Surface Retenue.

3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun

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

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

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

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

3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun

a) Contribution Annuelle

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

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

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

b) Révision de la Contribution Annuelle

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

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

Pour la première indexation, le calcul sera le suivant :

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

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

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

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

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

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

c) Contribution Exceptionnelle

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

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

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

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

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

La grille de pondération applicable à la Surface Retenue, par tranches cumulatives (avec limites de Contributions également applicables par tranches cumulatives), est la suivante :

- Contribution Annuelle :

Tranche de :	Coefficient :	Limites de Contribution Annuelle : le montant de contribution au titre de chaque tranche est plafonné à
0 à 50 m ²	1,20	Néant
51 à 100 m ²	1	Néant
101 à 150 m ²	0,90	Néant
151 à 200 m ²	0,80	Néant
201 à 300 m ²	0,70	Néant
301 à 400 m ²	0,60	Néant
401 à 800 m ²	0,50	6 600 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

801 à 1600 m ²	0,40	9 900 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
Au-delà de 1601 m ²	0,30	15 000 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

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

De 0 à 50 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 1,20 = 60 m² pondérés
 De 51 à 100 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 1 = 50 m² pondérés
 De 101 à 150 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,90 = 45 m² pondérés
 De 151 à 200 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,80 = 40 m² pondérés
 De 201 à 250 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,70 = 35 m² pondérés

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

- Contribution Exceptionnelle :

Tranche de :	Coefficient :	Limites de Contribution Exceptionnelle : le montant de contribution au titre de chaque tranche est plafonné à
0 à 50 m ²	1,20	Néant
51 à 100 m ²	1	Néant
101 à 150 m ²	0,90	Néant
151 à 200 m ²	0,80	Néant
201 à 300 m ²	0,70	Néant
301 à 400 m ²	0,60	Néant
401 à 800 m ²	0,50	2 400 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
801 à 1600 m ²	0,40	3 600 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
Au-delà de 1601 m ²	0,30	4 900 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

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

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

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

3.14.4 Contrôle des comptes

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

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

ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT

3.15.1 Généralités

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance (au 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre) le Loyer, ainsi qu'une provision pour les Charges

afférentes aux Parties Communes, les Charges afférentes au Local et les contributions au Fonds Commun visés aux Articles 3.12. et 3.14, au Bailleur ou à son mandataire, en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, par prélèvement automatique bancaire.

3.15.2 Provisions de loyer variable

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

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

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

3.15.3 Provisions pour Charges

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

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

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

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

3.15.4 Facturation électronique

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

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

3.15.5 Prélèvements automatiques

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

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

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

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

3.15.6 Imputation des paiements

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

ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS

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

- A défaut de paiement du Loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur. Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points, qui s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance ;
- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail du fait du Preneur, ou de caducité du Bail, le montant total des sommes dues au titre des prestations de pré équipement, des frais de dossier, des frais d'assistance technique, du droit d'entrée, du dépôt de garantie et du Loyer, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou de plus amples dommages-intérêts le cas échéant.
- En cas de résiliation pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer en cours indexé, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.
- En cas de caducité du Bail dans les conditions de l'Article 4.1.2., le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer de base, actualisation et indexation comprise, en réparation du préjudice subi du fait de l'immobilisation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale ;
- L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local pour quelque cause que ce soit après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration ou caducité du Bail (sauf droit au renouvellement), sera établie forfaitairement sur la base du double du Loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau locataire ;
- En cas de congé donné par le Preneur à l'expiration de l'une quelconque des périodes triennales du Bail, conformément à l'Article 4.1.1 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur sans formalités préalables, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité d'un montant de six (6) mois de Loyer en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du Bail ;

- A défaut de respecter la Date d'ouverture du Local au public telle que fixée à l'article 4.3.1 du Bail, notamment en cas de retard dans l'achèvement des travaux initiaux à la charge du Preneur pour quelque raison que ce soit, ou à défaut de respecter les délais visés au cahier des charges techniques joint au Bail en cas de travaux du Preneur en cours de bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une pénalité forfaitaire égale au double du Loyer indexé pour la période de retard ou de non exploitation, en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en exploitation ou de la non exploitation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale. Le Bailleur pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre l'application de la clause résolutoire ;
- En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, dans les conditions de l'Article 3.11.2. du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer, sans formalités préalables et dès le premier jour suivant l'expiration des délais visés audit Article, cent-cinquante euros (150 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires annuel, et cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires mensuel. Ces indemnités seront indexées dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer ;
- En cas de contrôle des comptes du Preneur dans les conditions de l'Article 3.11.3. du Bail et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle et le différentiel de Loyer, mais également de lui demander le versement, pour l'année civile considérée, d'un supplément de loyer égal au double du différentiel facturé à la suite du contrôle ;
- En cas de non délivrance par le Preneur du mandat de prélèvement SEPA visé à l'Article 3.15 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer quatre-vingt euros (80 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard, à compter de la date de prise d'effet du Bail. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;
- Toute infraction au Règlement intérieur annexé au Bail sera sanctionnée (mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non-contestables) par une pénalité forfaitaire et irréductible de sept-cent-cinquante euros (750 €) par jour, ce montant étant indexé dans les mêmes conditions que le Loyer. La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'Huissier de justice nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels ;
- En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec l'Annexe Durable visée à l'Article 4.7 du Bail et/ou avec la réglementation en vigueur en matière de respect de l'environnement, lors d'une visite des lieux loués en application de l'Article 4.5 du Bail, le Bailleur pourra mettre en demeure le Preneur de prendre toute mesure nécessaire pour la mise en conformité de ses installations et/ou aménagements, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer, de plein droit et sans formalités préalables, cent (100) euros hors taxes d'indemnité par jour de retard, trente (30) jours après la première présentation de ladite mise en demeure restée sans effet. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;
- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des déchets, dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri et/ou l'élimination des déchets, ou dans le maintien en ordre du local à déchets du Centre, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité de cinq cents euros (500 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;
- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des eaux usées, en cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité forfaitaire de cinq-mille euros (5 000 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer. En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur (ou le propriétaire des réseaux) des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être supportées par lui (Coefficient de pollution notamment) ;
- En cas de non communication par le Preneur des relevés de sa consommation énergétique visés à l'Article 4.7 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter

du 30^{ème} jour de sa demande. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.



Photographie non contractuelle

Titre IV : Conditions d'exploitation



TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION

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

4.1.1 Durée du Bail

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

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'Article L.145-4 du Code de commerce et à l'expiration du Bail, dans les formes et délais de l'Article L.145-9 du Code de commerce.

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

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

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

Les Parties sont par ailleurs convenues qu'en cas de renouvellements éventuels du Bail, ceux-ci interviendront pour une durée de dix (10) ans, aux clauses et conditions du bail expiré.

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

4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail

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

1^{er} juillet 2025

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

ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE

4.2.1 Usage exclusif du Local

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

Activités principales : petite restauration et sandwicherie et pâtisserie et viennoiseries et grillade et plat du jour et boissons, à consommer sur place ou à emporter

Activités accessoires : néant.

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

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

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

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

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

4.2.2 Enseigne du Preneur

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

LA CROISSANTERIE – LUNCH'GRILL

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

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

4.2.3 Autorisations

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

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

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

4.2.4 Absence d'exclusivité

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

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

4.2.5 Clause de non-concurrence

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice

d'une activité similaire à l'activité exploitée dans le cadre du présent Bail à une distance de moins de cinq mille (5 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'interdit pendant une durée de deux (2) ans courant à compter de l'expiration pour quelque cause que ce soit du présent Bail, d'exploiter ou de s'intéresser directement à l'exercice d'une activité similaire à celle qu'il exploitait dans le cadre du présent Bail, à une distance de moins de cinq mille (5 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

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

ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE

4.3.1 Date d'ouverture du Local au public

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

Sans objet (renouvellement)

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

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

4.3.2 Garnissement

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

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

4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'oblige à :

- à maintenir, à compter de la Date d'ouverture du Local au public, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale
- exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée à l'Article 2.1 du Bail.

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

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

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

- ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légaux définis par l'Article L.310-3, I du Code de commerce ni de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'Article L.310-1 du Code de commerce. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite dans la Galerie, sauf dérogation expresse et préalable du Bailleur ;
- n'installer dans le Local aucun appareil à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons, sans autorisation du Bailleur sous forme d'avenant au Bail ;

- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges supérieure à leur résistance ;
- n'exercer aucune activité susceptible de donner lieu à plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, n'apporter aucune perturbation aux réseaux WIFI du Centre Commercial ou des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre Commercial ;
- respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière de sécurité, d'urbanisme, d'environnement et de santé publique (et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets, à la lutte contre le bruit, à la législation sur l'eau, etc.), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la sécurité, la santé publique ou l'environnement ;
- être à jour du paiement de l'ensemble de ses contributions sociales, et à cet effet, fournir tout justificatif à première demande du Bailleur ;
- s'équiper à ses frais du matériel afin de pouvoir accepter une carte de paiement et/ou de fidélité aux conditions habituelles du marché dont le Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier est équipé ou pourrait s'équiper, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement et/ou de fidélité de ses clients ;
- respecter les clauses et conditions du Règlement Intérieur du Centre, dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture. Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs. Le Bailleur adressera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre émargement, le Règlement Intérieur modifié. Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante du Bail que le Preneur s'oblige à respecter ;
- conserver le Local ouvert et éclairé en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant toute l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes et qui, à défaut, ne seront pas différents, le cas échéant, de ceux pratiqués par la grande surface alimentaire, sous la seule réserve des dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales contraires. Cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4.4 – TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Autres travaux

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité ni réductions de Loyer toutes réparations, tous travaux, par dérogation à l'Article 1723 du Code civil, toutes modifications, surélévations, améliorations ou même

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

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;
- supporter et exécuter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigé par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution ;
- informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX

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

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

ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE

4.6.1 Esthétique

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

En particulier le Preneur s'oblige à :

- n'apposer en aucun cas des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable ;
- solliciter, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable du Bailleur, et de l'architecte du Centre Commercial, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus d'autorisation, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges et ne pourront, notamment, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit. Le Preneur sera en tout état de cause seul responsable des conséquences de l'apposition de son enseigne ainsi que de l'obtention éventuelle d'autorisation administrative et du paiement des taxes y afférentes.

4.6.2 Publicité

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

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

ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT

4.7.1 Installations classées

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

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

4.7.2 Gestion des déchets

Dans le cadre de la gestion des déchets dans le Centre Commercial, le Preneur s'oblige à se conformer à la réglementation en vigueur ou à venir concernant cette gestion, notamment au Décret n°2016-228 du 10 mars 2016, à la Loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire et au Décret n°2021-950 du 16 juillet 2021 et par toute réglementation ou législation postérieure ou à venir.

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

4.7.3 Gestion des eaux usées

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

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

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

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

4.7.4 Gestion des énergies

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

4.7.5 Annexe Durable

L'Annexe Durable annexée au présent Bail précise les exigences du Bailleur en matière de respect de l'environnement et/ou d'amélioration de la performance énergétique et/ou environnementale et/ou de développement durable, ainsi que les engagements du Preneur à ce titre.

Le Preneur s'oblige à exercer son activité dans le Local et maintenir ses installations et/ou aménagements en conformité avec les termes de l'Annexe Durable et/ou de toute loi et réglementation environnementale, notamment relatives à l'amiante ou « Grenelle I et II » ou « Décret tertiaire. »

ARTICLE 4.8 – ASSURANCES

4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur

a) Assurances de biens

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

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

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

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

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

Le contrat d'assurance comportera la garantie « recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu sur les biens assurés.

b) Assurances de responsabilité

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

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

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

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

4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur

a) Assurances de biens

Le Preneur fera assurer contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,

- Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles,
- Vol,
- Bris de glace,

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

- L'intégralité de ses aménagements.

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

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

b) Assurances pertes d'exploitation

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

c) Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

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

- Une police « Responsabilité Civile » en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux,
- Une police « Dommages Ouvrage » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les Articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce conformément aux dispositions légales en vigueur.
- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci.

d) Obligations du Preneur

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

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

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

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

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

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

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

4.8.3 Responsabilités et recours

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

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

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

- En cas d'actes délictueux commis dans le Local ou dans la Galerie Marchande et/ou le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre ;
- En cas de défaut d'exploitation des autres locaux du Centre commercial ou de certains d'entre eux ;
- En cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre ;
- En cas de contamination des réseaux de chauffage d'eau et de conditionnement d'air.

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

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

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

4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation

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

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

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

4.9.2 Droit de cession

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

- de la purge du droit de préemption du Bailleur tel que prévu ci-dessous à l'Article 4.9.3. ;
- du paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit, le cessionnaire étant responsable vis à vis du Bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9.3 Droit de préemption du Bailleur

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

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

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

Afin de purger le droit de préemption du Bailleur, le Preneur devra lui notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie intégrale de son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de plein droit de la notification : le nom et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant l'état civil ou un extrait K Bis délivré par le registre du commerce et des sociétés, le prix de vente du fonds de commerce, les modalités de paiement, la liste des salariés, leur statut, leur salaire, l'attestation de la Commune du lieu de situation du fonds de commerce précisant qu'elle n'est pas située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007) ou la copie de la déclaration préalable qu'il aura envoyée ainsi que tout document justifiant que la Commune a renoncé à exercer son droit de préemption si elle est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après réception de cette notification par le Bailleur.

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

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

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

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

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

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

Le Preneur déclare par ailleurs au Bailleur qu'il n'a accordé à autrui, notamment par un contrat de franchise éventuel, aucun autre droit de préemption ou de préférence sur la vente du fonds de commerce exploité dans le Local.

ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dans l'hypothèse où la commune viendrait à être située par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, un état parasitaire de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),
- un rapport concluant à l'absence ou à la présence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante établi par un organisme habilité à effectuer la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

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

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

- les trois dernières années des relevés de consommation énergétique du Local,
- les données de référence déclarées sur la plateforme OPERAT
- la dernière attestation annuelle disponible sur la plateforme OPERAT mise en place par l'ADEME.



Photographie non contractuelle

Clause résolutoire



CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

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

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

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

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



Photographie non contractuelle

Récapitulation des pièces contractuelles



RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

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

- 1 - Le présent Bail, y compris son Exposé, les Déclarations du Preneur et la Convention des Parties,
- 2 – Le plan du Local,
- 3 - Le Cahier des Charges Techniques, y compris ses annexes,
- 4 - Le Règlement intérieur du Centre commercial,
- 5 - Le dossier des diagnostics techniques,
- 6 – Le Code de conduite éthique des affaires et des partenaires,
- 7 – L'Annexe Durable,
- 8 – A titre informatif, l'attestation annuelle portant sur le Local dès lors qu'elle sera accessible au Bailleur sur OPERAT ou qu'elle lui sera transmise par le précédent occupant s'il y a lieu.

Documents que le Preneur s'oblige à respecter.

Signature Electronique

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le présent contrat de façon électronique et, à cet effet, d'utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DocuSign France SAS. En vue d'organiser la signature électronique des présentes, les Parties devront communiquer, le cas échéant, la pièce d'identité des signataires, le numéro du téléphone portable et l'adresse email que ces signataires utilisent personnellement et exclusivement.

Dûment informées des modalités de cette signature électronique, et conformément à l'article 1375 du Code civil, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce contrat. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié, à savoir des BCRs, des règles d'entreprises contraignantes qui ont été validées par la CEPD disponible à cette adresse : <https://www.docusign.com/trust/privacy/bcrp-privacycode> et <https://www.docusign.com/trust/privacy/bcrc-csb-code>.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issue du processus.

Établi à VILLENEUVE D'ASCQ

Le

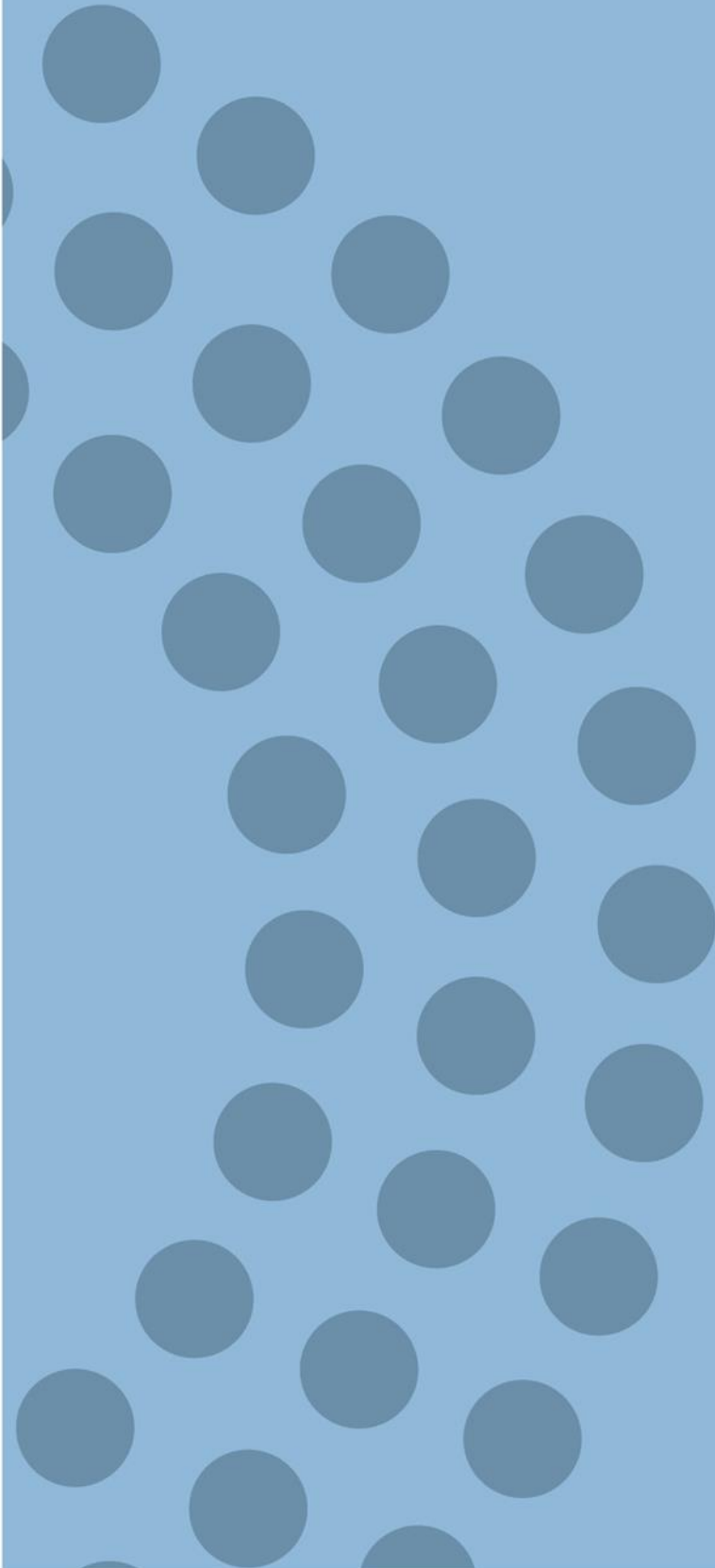
Fait en un unique exemplaire numérique.

LE PRENEUR *

LE BAILLEUR *

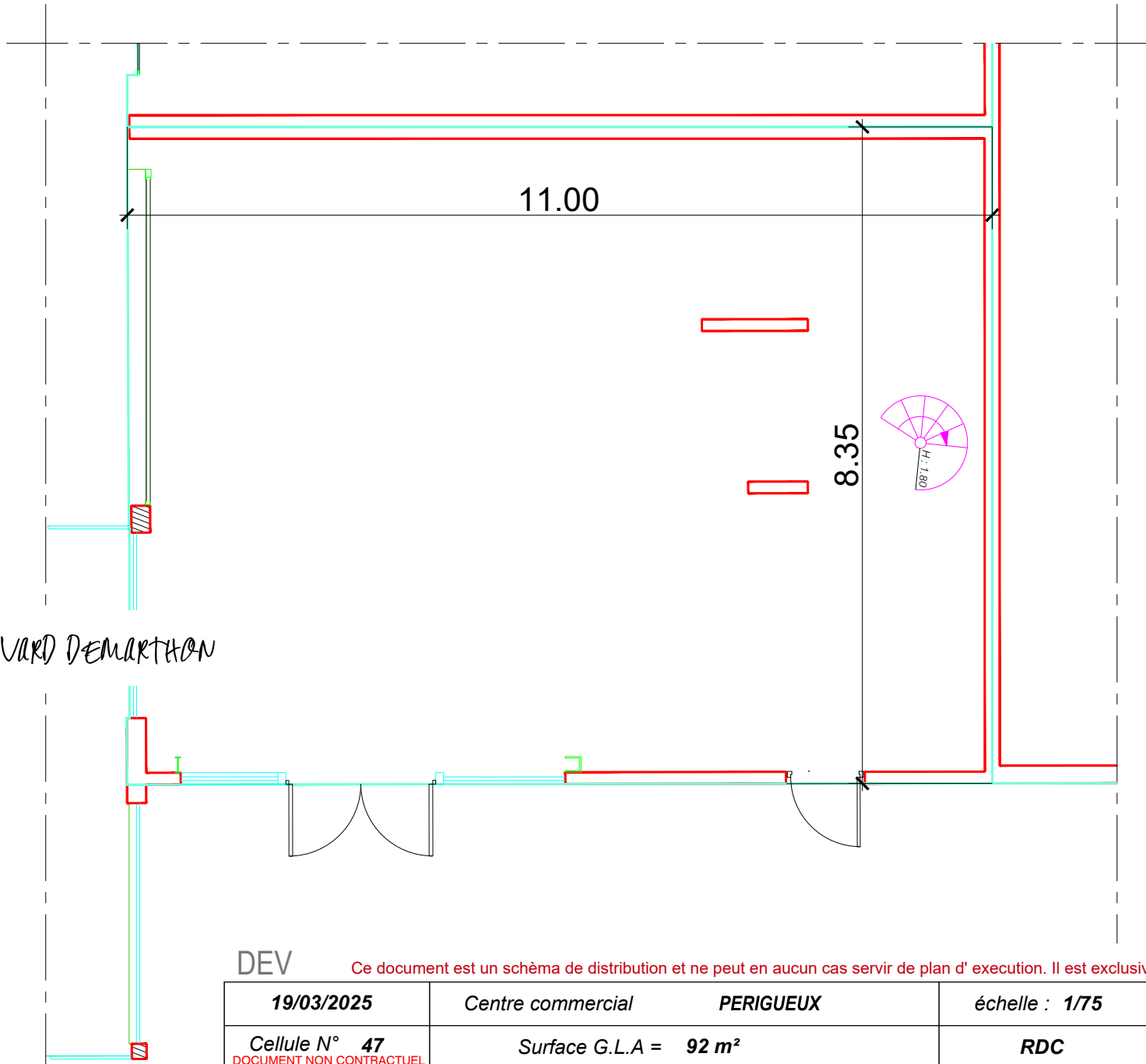
Signé par :

24E659E11EC34D6...



www.ceetrus.fr






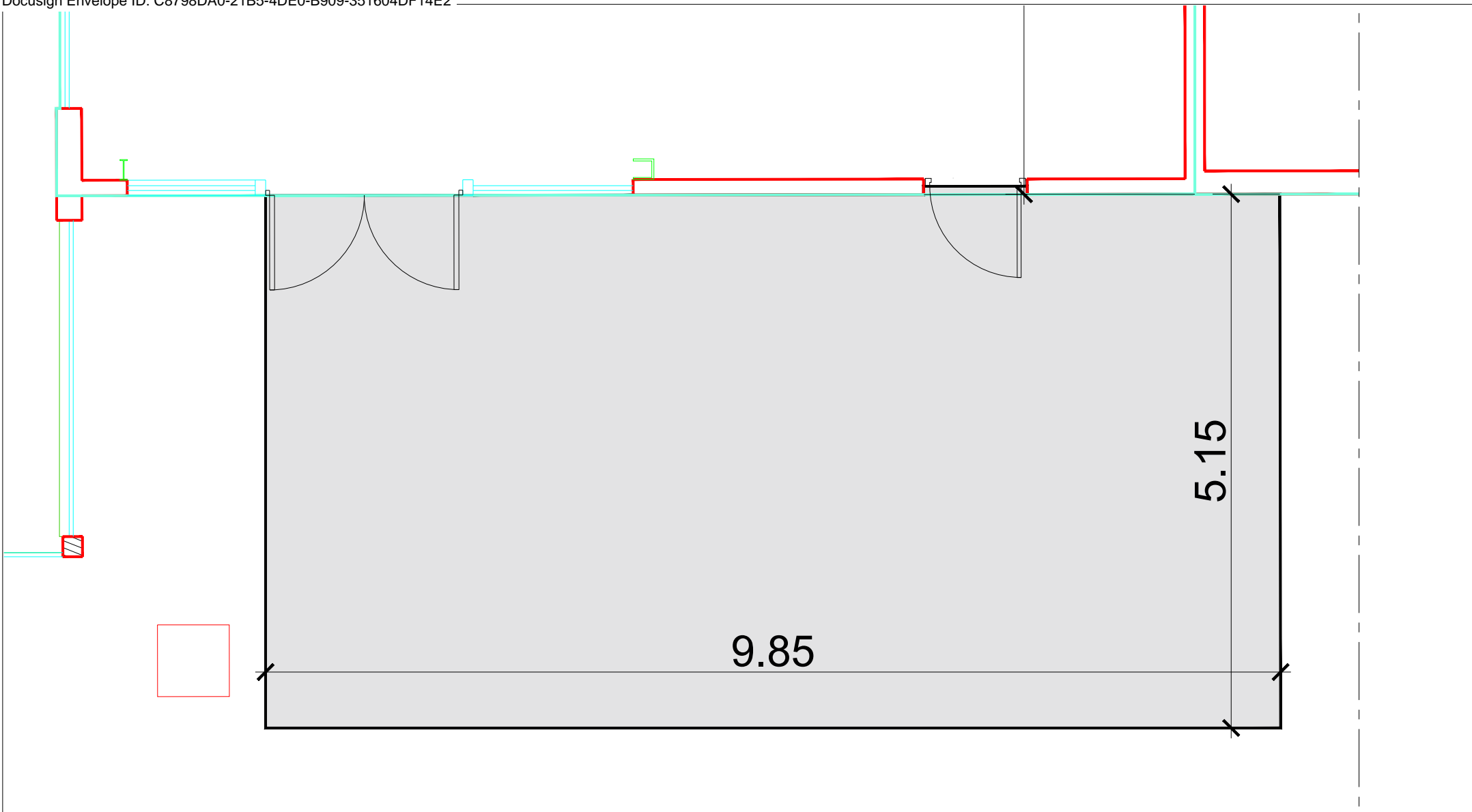
Signé par :

24E659E11EC34D6...

DEV

Ce document est un schéma de distribution et ne peut en aucun cas servir de plan d'execution. Il est exclusivement la propriété de nh0od

19/03/2025	Centre commercial PERIGUEUX	échelle : 1/75	 DÉVELOPPEMENT - CONCEPTION & ARCHITECTURE
Cellule N° 47 DOCUMENT NON CONTRACTUEL	Surface G.L.A = 92 m²	RDC	




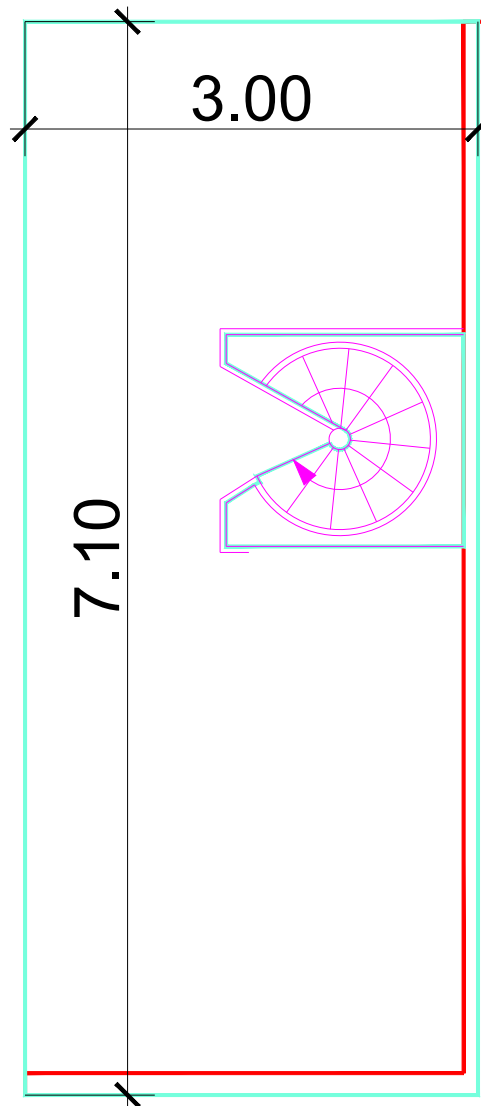
Signé par :


24E659E11EC34D6...

DEV

Ce document est un schéma de distribution et ne peut en aucun cas servir de plan d'execution. Il est exclusivement la propriété de nh0od


19/03/2025	Centre commercial PERIGUEUX	échelle : 1/50	 DÉVELOPPEMENT - CONCEPTION & ARCHITECTURE
Cellule N° 9047 DOCUMENT NON CONTRACTUEL	Surface G.L.A = 51 m²	TERRASSE	



Signé par :

 24E659E11EC34D6...

DEV

Ce document est un schéma de distribution et ne peut en aucun cas servir de plan d'execution. Il est exclusivement la propriété de nh0od

19/03/2025	Centre commercial PERIGUEUX	échelle : 1/50	 DÉVELOPPEMENT - CONCEPTION & ARCHITECTURE
Cellule N° 6047 DOCUMENT NON CONTRACTUEL	Surface G.L.A = 21 m²	MEZZANINE	

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES GALERIE



PRESCRIPTIONS ENSEIGNES



Version 2021



V - 26 11 2021

Page 0 sur 74

Table des matières

1	PREAMBULE	5
2	PRINCIPES GENERAUX DU CCT	5
3	INTERVENANTS :	6
4	CONCESSIONNAIRES	6
5	PLANS DE COQUE/COUPE/ELEVATION (TYPES)	7
	5.1 Servitudes	7
	5.2 Surfaces.....	7
	5.3 Etat de livraison du local	7
6	OBLIGATIONS ET DOSSIERS DU PRENEUR	7
	6.1 Maîtrise d'œuvre, Bureau de Contrôle et Coordinateur Santé Sécurité	9
	6.2 Délais.....	9
	6.3 Dossier Avant-Projet	10
	6.4 Dossier d'Aménagement Final	10
	6.5 Palissade	12
	6.6 Assurances	12
	6.7 Déroulement des Travaux	12
	6.8 Achèvement des Travaux	12
	6.9 Commission de Sécurité – Autorisation d'Ouverture.....	13
	6.10 Prestataires ou entreprises imposés par le Bailleur	13
	6.11 Intervenants choisis par le Preneur	14
	6.12 Droit d'accès au Bailleur.....	14
	6.13 Clauses de sauvegarde conjoncturelle.....	14
	6.14 Dispositif de lutte contre l'incendie.....	14
7	DEFINITION ET ROLE du PILOTE B, du BUREAU DE CONTROLE, de la COORDINATION SPS, de la COORDINATION SSI	15
	7.1 Assistance Technique et Pilotage des Preneurs	15
8	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION, DE CREATION, D'AMENAGEMENT OU DE MODIFICATION	16
	8.1 Normes et Règlements	16
	8.2 Prescriptions relatives aux Travaux	17
	8.3 Choix des matériaux	18
	8.3.1 Structure	19
	8.3.2 Toiture.....	20
	8.3.3 Réseaux Eau potable et assainissement	20
	8.3.4 Réseaux et Canalisations divers du Bailleur.....	21
	8.3.5 Façade commerciale extérieure.....	22
	8.3.6 Façade commerciale intérieure	22
	8.3.7 Enseignes commerciales extérieures	24
	8.3.8 Enseignes commerciales intérieures.....	25

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

8.3.9	Escaliers et rampes	26
8.3.10	Serrurerie	27
8.3.11	Cloisonnement	27
8.3.12	Menuiseries intérieures	27
8.3.13	Revêtements de Sols	28
8.3.14	Plafonds – Faux Plafonds	28
8.3.15	Revêtements muraux	28
8.3.16	Peinture	29
8.3.17	Chauffage Ventilation et climatisation (CVC)	29
8.4	Protection Incendie	31
8.4.1	Travaux livrés par le Bailleur	31
8.4.2	Travaux exclusifs du preneur	32
8.5	Désenfumage	32
8.5.1	Travaux livrés par le Bailleur (cas général)	32
8.5.2	Travaux exclusifs du Preneur (cas général)	32
8.6	Electricité	32
8.6.1	Travaux livrés par le Bailleur	32
8.6.2	Travaux exclusifs du preneur	32
8.6.3	Comptage	33
8.7	Eclairage	33
8.8	Téléphonie - Fibre	34
8.9	Sonorisation et antennes	34
8.9.1	Travaux livrés par le Bailleur (cas général)	34
8.9.2	Travaux exclusifs du preneur (cas général)	34
8.10	Caméras vidéo, anti-intrusions	34
8.11	Appareils ascenseurs	35
9	SPECIFICITES RELATIVES AUX BARS, BRASSERIES ET RESTAURANTS	35
9.1	Hygiène	35
9.2	Traitement de l'eau	35
9.3	Gestion de l'eau (Aspects RSE)	35
9.4	Traitement des graisses	35
9.5	Etanchéité des sols	36
9.6	Chambres froides	36
9.7	Sécurité incendie	36
9.8	Gaz	36
9.9	Traitement de l'air	36
9.10	Issues de secours	36
9.11	Limites de prestation du bailleur	37
9.12	Déchets	37
10	NOTICE ET CHARTE CHANTIER	38



CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

1. Préambule	38
2. Exigences environnementales.....	38
2.1. Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances	38
2.2. Mesures de réduction des nuisances à mettre en œuvre lors de la réalisation des travaux.....	38
2.2.1. La réduction du bruit et des vibrations.....	38
2.3. La gestion des déchets	39
2.4. La maîtrise de la production de poussière et de salissures.....	40
2.5. La protection de l'eau et du sol contre les risques de pollution	40
2.6. Consommations d'énergie et d'eau	40
2.7. Choix des matériaux.....	40
11 STIPULATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES LIEES AU SITE.....	42
11.1 Structure : Planchers - Poteaux - Poutres	42
11.1.1 Plan du centre.....	42
11.1.2 Ossature.....	42
11.1.3 Couverture – Etanchéité	43
11.2 Façades commerciales intérieures, extérieures	44
11.2.1 Façades intérieures	44
11.2.2 Façades Extérieures	47
11.3 Enseignes commerciales intérieures, extérieures	48
11.3.1 Enseignes intérieures.....	48
11.3.2 Enseignes extérieures	49
11.4 Electricité générale	49
11.5 Téléphonie et fibre	51
11.6 Chauffage et rafraîchissement	52
11.6.1 Conditions climatiques à l'intérieur du Local	53
11.6.2 Pilotage et régulation.....	54
11.6.3 Propagation des odeurs et du bruit.....	54
11.6.4 Extraction cuisines	54
11.7 Sécurité – Plomberie	56
11.7.1 Désenfumage	56
11.8 Règlementation de la sécurité incendie	57
11.8.1 Classement des boutiques	57
11.8.2 Notions sur les matériaux utilisés	57
11.8.3 Textes de référence concernant la sécurité.....	57
11.8.4 Dispositions diverses : installations classées	58
11.8.5 Locaux dont la superficie est égale ou inférieure à 300 m ² (réserve comprise)	58
11.8.6 Dispositions complémentaires pour locaux supérieurs à 300 m ²	58
11.9 Dispositif de lutte contre l'incendie.....	60
11.10 Raccordement de l'alarme et de l'installation de sonorisation de sécurité – caméras de surveillance	62

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.10.1	Caméras de surveillance	62
11.11	Canalisations – Evacuation – Plomberie	63
11.11.1	Canalisations	63
11.11.2	Evacuations	63
11.11.3	Plomberie.....	64
11.11.4	Electrovanne	65
11.12	Frais de participation – conditions de règlement	66
11.12.1	Assistance technique et/ou pilotage	66
11.12.2	Compte de dépenses communes de chantier	66
11.12.3	Indexation	66
11.13	Vérifications règlementaires des cellules de galerie marchande	67
11.14	Planning type.....	69
11.15	Notice et Charte Chantier du site	70
11.16	Certification environnementale Breeam In Use (BIU)	71
11.17	Convention de rejet.....	72
11.18	Cahier des charges palissade	73
Etabli à	Le	74
*Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »		74



CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

1 PREAMBULE

Conscient des enjeux et défis posés par le Changement Climatique au secteur immobilier en général et immobilier Commercial en particulier et de l'empreinte de ses activités, le Bailleur s'est résolument engagé dans une démarche environnementale et sociétale sur l'ensemble de son patrimoine (actifs détenus et gérés) et ses activités de développement.

Cet engagement du Bailleur se matérialise au travers de sa politique globale et ambitieuse de réduction de ses émissions de CO2 déclinée sur chaque actif. Cette politique couvre toutes les activités liées à la construction, la rénovation, les travaux d'entretien, ainsi que le fonctionnement quotidien de chaque site.

Le dossier d'aménagement devra respecter les prescriptions indiquées dans l'Annexe durable annexée au bail du Preneur.

2 PRINCIPES GENERAUX DU CCT

Le présent document a pour objectif de définir :

1. Les caractéristiques principales d'aménagement des parties communes du Centre commercial ,
2. Le descriptif technique des locaux mis à la disposition du Preneur qui les exploitera et de ses accès.
3. Les conditions générales d'exécution des travaux d'aménagement et d'agencement à réaliser par le Preneur dans ses locaux.
4. La nature et la définition des travaux d'aménagement et d'agencement à réaliser par le Preneur.

L'énonciation qui est donnée aux 1. et 2. demeure limitative. Aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, les besoins de l'exploitation ou les servitudes administratives, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

L'énonciation qui est donné aux points 3. et 4. est applicable aux Preneurs pour les travaux d'aménagement de leurs locaux, ainsi que les travaux de réaménagement et/ou mises aux normes qui pourraient être décidés ultérieurement.

La livraison des locaux interviendra suivant les conditions prévues contractuellement dans le Bail avec le Preneur et après bon règlement de toutes sommes dues à ladite livraison.

Il est entendu que cette livraison, des locaux du Preneur, tels que décrits dans ce Cahier des Charges Techniques (C.C.T), en vue de l'exécution de ses travaux, pourra être effectuée avant l'achèvement des parties communes.

- Le terme « Moyenne Surface » définit les locaux affectés au commerce de détail dont la surface de vente est supérieure à 300 m².
- Le terme « Restaurant » définit les locaux utilisés par des activités de restauration au sens large du terme (café, bar, petite et grande restauration, etc...).
- Le terme « Boutiques » désigne les locaux commerciaux dont la surface de vente est inférieure à 300m²
- Le terme « Kiosque » définit les emplacements dans le mail.

Dans Le cadre d'une création ou extension un CCT propre au projet sera établi

Les Stipulations particulières liées au site, jointes en annexe prévalent sur les principes généraux contenus dans le présent document.

3 INTERVENANTS :

Se reporter à la notice de chantier du site transmis dans le guide preneur

4 CONCESSIONNAIRES

Concessionnaires	Représentants	Coordonnées
ERDF ENEDIS		
GDF		
EAU		
TELEPHONIE/FIBRE		
.....		
.....		
.....		
.....		

5 PLANS DE COQUE/COUPE/ELEVATION (TYPES)

Le Bailleur fournit le Carnet de « coque »

5.1 Servitudes

Des canalisations communes de l'ensemble commercial pourront traverser les volumes loués, regroupés dans des espaces définis, notamment des canalisations de fluides et gaines d'extraction, des descentes d'eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes, des câbles électriques et téléphoniques, des canalisations d'évacuation, le réseau de protection incendie, etc. sans que le Preneur ne puisse s'y opposer.

Le Preneur ne pourra s'opposer à toute intervention dans ses locaux nécessitée par des opérations de contrôle et d'entretien, et devra laisser à cet effet, le libre accès à son local pendant les périodes d'ouverture du magasin. Sauf urgence, le magasin devra être informé de cette intervention 48 h à l'avance. L'aménagement du local par le Preneur devra tenir compte des équipements techniques appartenant au bailleur ; à ce titre, le Preneur est tenu d'utiliser des matériaux démontables ou de réaliser des trappes pour maintenir l'accès aux servitudes identifiées sur les plans de coques.

5.2 Surfaces

Elles seront telles que définies dans le bail.

5.3 Etat de livraison du local

Le local sera livré dans l'état de restitution du précédent locataire sauf spécificités prévues au Bail.

Concessionnaires

- Eau
- Opérateur de téléphonie
- Fournisseur d'Electricité

Evacuation EU/EV

Les limites de prestations à la charge du Bailleur et les limites de fourniture sont précisées ci-après.

6 OBLIGATIONS ET DOSSIERS DU PRENEUR

Le Preneur assume pour sa part l'obligation d'effectuer, dans les conditions ci-indiquées, tous les travaux de nature immobilière et mobilière autres que ceux limitativement à la charge du Bailleur, et décrites dans le cadre du Bai, le preneur devra maintenir en état permanent de fonctionnement et d'entretien et à ses frais, dans la totalité des lieux loués, un système d'extinction automatique d'incendie conforme aux règlements et normes, ainsi qu'aux prescriptions des assureurs en utilisant l'entreprise du centre sans pouvoir modifier le dit système ou faire obstacle, même provisoirement, à son fonctionnement ; ceci sans l'accord du bailleur et des assureurs.

Les travaux devront être conformes aux prescriptions ci-après et ils devront être dirigés par un architecte ou un maître d'œuvre qui devra justifier, à tout moment, être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à sa charge.

Lesdits travaux d'aménagement devront être réalisés dans les règles de l'art et des normes en vigueur.

L'architecte et/ou le maître d'œuvre devra être présent à toutes les réunions d'études et de coordination par le Bailleur ou son Mandataire et ses Architectes.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Ces réunions ont pour but, notamment, de rassembler, pour les différents intéressés, les informations nécessaires à la bonne réalisation des travaux et de définir les modifications éventuellement nécessaires des projets initiaux des Architectes et/ou Maître d'œuvre.

Le Preneur devra dans les conditions des présentes remettre au Bailleur les dossiers demandés.

Il est précisé que le contrôle du Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne saurait, à aucun titre engager la responsabilité du Bailleur ou des techniciens consultants intervenus ; lesdits travaux étant réalisés par le Preneur sous sa seule et entière responsabilité

Et le Preneur s'engage d'autre part :

- A demander, dès que possible, et à obtenir toutes les autorisations nécessaires avant d'entreprendre les travaux à sa charge et à respecter les prescriptions des autorités compétentes ; et notamment et avec une attention particulière celles précisées aux présentes. Il est rappelé que le Bailleur n'est débiteur d'aucune obligation dans l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux du Preneur.
- A effectuer ces travaux en se conformant aux règles de l'art et des normes en vigueur, en employant des matériaux qualitatifs et en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du maître d'œuvre et validés, notamment sur l'aspect esthétique, par le Bailleur
- A dégager et à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoquée directement ou indirectement par ces travaux
- A ne pas endommager, gêner ou retarder tous travaux réalisés par Bailleur à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial dans le cadre notamment de sa construction.
- En cas de dommage, à supporter les frais de constats éventuels et de travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple Ordre de Service du maître d'œuvre du Bailleur.
- En cas de non-conformité avec le dossier d'aménagement validé par le Bailleur, ou par rapport à toute législation applicable, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par simple lettre du Bailleur, devront être accomplis dans les délais maximum d'un mois. La réception du RVRAT sans réserve par le Bailleur ou son représentant et l'accord du RUS pour les locaux dont la surface est inférieure à 300 m² constituent la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur.

Travaux modificatifs ou supplémentaires

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 correspondants 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

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.

6.1 Maîtrise d'œuvre, Bureau de Contrôle et Coordinateur Santé Sécurité

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

6.2 Délais

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

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.

6.3 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 Bailleur ou son représentant 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.

6.4 Dossier d'Aménagement Final

Le Dossier d'Autorisation de Travaux devra se conformer à la charte graphique Nhood et être transmis au Bailleur ou son représentant pour vérification et accord avant tout démarrage de travaux.

Ce dossier comprendra notamment :

- Demande d'autorisation de construire, d'aménager (Cerfa N° 13824*04).
- Plan de situation du projet dans la ville
- Plan de masse
- Plan de localisation du local commercial
- Rapport Initial du Contrôleur technique
- Cahier des charges du coordinateur SSI
- Notice descriptive de sécurité ERP
- Notice descriptive d'accessibilité aux PMR.
- Acte d'engagement du Maître d'Ouvrage sur la solidité et l'accessibilité utilisée celle proposée
- Acte d'engagement du Maître d'Ouvrage sur la sécurité
- Descriptif sommaire pour l'aménagement de la cellule
- Plan de coque nue avant aménagement
- Plan d'aménagement de la boutique
- Plan de plafond de la boutique
- Elévation et coupe de la cellule avec aménagement
- Principe de façade de la cellule avec enseignes
- Coupe intérieures et coupes en limite privative
- Concept mobilier
- Planning de travaux de la cellule
- Questionnaire environnemental
- Plan de banque d'accueil PMR (échelle 1/20)
- Plans techniques de la cellule
 - ✓ Electricité
 - ✓ PMR
 - ✓ Sécurité accessibilité comprenant sur le même plan :
 - ✓ Position des extincteurs
 - ✓ Blocs de secours
 - ✓ Arrêts d'urgence
 - ✓ Plan d'évacuation (Position de l'affichage)
 - ✓ Consignes de sécurité (Position de l'affichage)

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

- ✓ RIA si nécessaire avec rayon d'action
- ✓ Bloc d'ambiance si nécessaire
- ✓ Coupure pompier

En cas de mise en œuvre d'une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur le centre. Elle doit respecter certaines règles d'emplacement, de dimensions. Son installation requiert une autorisation préalable dans certains cas. Celle-ci devra obtenir l'accord du bailleur et de l'architecte selon le cahier architectural. Cette autorisation préalable sera adressée au Bailleur ou son représentant afin d'obtenir toutes les autorisations avant mise en œuvre.

Le Dossier d'Autorisation d'Enseigne devra comporter :

- Cerfa n°14798*01
- Plan d'implantation nue
- Plan d'intégration de l'enseigne au 1/50 avec détails (dimension, nature des matériaux, fixation, implantation coupure enseigne)

Formalités

Le Bailleur remettra au Preneur le carnet de coque définitif (avec vue en plan, coupe et élévations) dans le prolongement de la signature du Bail

Le Preneur remettra au Bailleur le Dossier d'Aménagement suivant délai défini au Bail.

Le dépôt du dossier complet à l'administration concernée sera effectué par le Pilote B ou par un représentant du Bailleur.

Le délai d'instruction par l'administration et notamment par la commission consultative départementale de sécurité est de 4 mois maximum, à compter de la date du dépôt du dossier.

Les travaux du Preneur ne peuvent commencer qu'après réception de l'avis favorable de l'administration dont copie complète de l'arrêté Mairie à transmettre au Bailleur.

Le Bailleur ou son représentant fournira copie du récépissé de dépôt de son dossier au Preneur.

Tout retard dans le dépôt de sa demande ou dans la délivrance de l'autorisation d'ouverture du fait du Preneur, comportera de plein droit décharge du Bailleur de toutes obligations qui ne pourraient être accomplies du fait de ce retard.

Tout retard dans le dépôt de sa demande ou dans la délivrance de l'autorisation d'ouverture du fait du Preneur ouvrira droit aux pénalités prévues au Bail Eléments spécifiques du Dossier d'Aménagement

Sont notamment traités dans les chapitres suivants tous les travaux relatifs aux :

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

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

6.5 Palissade

Le Preneur devra installer dès le démarrage des travaux, une palissade conforme au cahier des charges en annexe

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.

Suivant négociations au Bail, la palissade sera réalisée aux frais du Preneur

Le Covering et la Communication sur palissade seront à soumettre au Bailleur pour validation.

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 aux frais du Preneur.

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

6.7 Déroulement des Travaux

Les travaux ne pourront débuter avant l'accord des administrations compétentes, du Bailleur ou de son représentant, et après fourniture des pièces demandées dans le Guide Preneur (Arrêté Mairie complet y compris Attendus).

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

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

Droit de visites et contrôles

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

Le Preneur pourra, lors des visites, faire stopper les travaux en cas d'infraction au cahier des charges techniques ou sur simple constat de tout danger ou non-respect des protections individuelles ou nuisances au voisinage.

6.8 Achèvement des Travaux

Le Bailleur ou son représentant 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, la pénalité prévue au Bail sera applicable té au Preneur par le Bailleur.

6.9 Commission de Sécurité – Autorisation d'Ouverture

Les cellules inférieures à 300 m² pourront faire l'objet d'une ouverture sans le passage de la commission de sécurité, sous réserve de la transmission d'un Rapport de vérifications réglementaires après travaux du bureau de contrôle (RVRAT), sans observation, au responsable unique de sécurité 48 h avant l'ouverture (et selon les sites, d'un passage dans la cellule avant ouverture du responsable unique de sécurité).

Les cellules supérieures à 300 m² pourront ouvrir uniquement après le passage de la commission de sécurité compétente. La demande de passage de la commission de sécurité devra être faite par le Preneur auprès de la Mairie (ou via le responsable unique de sécurité, selon les sites), au minimum 1 mois avant la date d'ouverture souhaitée de la cellule.

6.10 Prestataires ou entreprises imposés par le Bailleur

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.

Bureau de contrôle et de sécurité

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

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

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).

Entreprises imposées

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

- Les travaux d'intervention sur la coque ;
- Les travaux de protection incendie ;
- Les branchements des alarmes et antennes éventuels.
- 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 SSI (Système de Sécurité Incendie).

Le Preneur s'engage à utiliser, à ses frais, la ou les entreprises désignées par le Bailleur, suivant des contrats particuliers auxquels le Bailleur restera étranger.

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

Voir en Annexe les stipulations techniques particulières liées au site.

6.11 Intervenants choisis par le Preneur

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

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

6.12 Droit d'accès 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.

6.13 Clauses de sauvegarde conjoncturelle

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

6.14 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 des locaux aux entreprises spécialisées dans la vérification et/ou la maintenance des installations de sécurité à la charge du Centre Commercial (détection, extinction automatique à eau, désenfumage, ...etc.) ;
- Maintenir les installations de sécurité en bon état de fonctionnement, sans pouvoir les modifier ou faire obstacle, même provisoirement, à leur bon fonctionnement, sans accord préalable du Bailleur, du service de sécurité et des assureurs ;
- Maintenir les installations techniques privatives 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.

7 DEFINITION ET ROLE du PILOTE B, du BUREAU DE CONTROLE, de la COORDINATION SPS, de la COORDINATION SSI

7.1 Assistance Technique et Pilotage des Preneurs

Le Preneur devra pour ses travaux, dans la mesure où ils peuvent influencer directement ou indirectement sur la bonne marche du chantier, respecter scrupuleusement le planning détaillé de l'opération dont il aura eu connaissance.

Toutes les fois où un problème se produira dans ce domaine, il devra entrer en relation avec le service d'assistance technique et de pilotage afin qu'une solution soit apportée au problème posé.

D'une manière générale, le Preneur devra éviter que ses propres travaux interfèrent avec l'exploitation du Centre Commercial.

Le Pilote B sera chargé :

- D'informer le maître d'œuvre du Preneur pour l'établissement de son dossier d'aménagement ;
- De contrôler la conformité des plans et des travaux avec les prescriptions du Bail et ses annexes du Bailleur et celles du permis de construire de l'opération et sera mandaté pour donner son accord au nom et pour le compte du Bailleur ;
- De faire toutes démarches nécessaires auprès des services de Sécurité en vue de l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public ;
- De renseigner le Preneur sur les caractéristiques des différents branchements, sur les charges et surcharges admissibles et de lui faciliter les démarches auprès des services extérieurs (Ville, le fournisseur d'électricité, etc.) ;
- De s'informer d'une manière générale sur la bonne exécution des travaux d'aménagement et de tenir compte toutes les fois où cela sera possible, des problèmes spécifiques du Preneur dans la réalisation du Centre ;
- D'examiner le planning de réalisation des travaux du Preneur dans le cadre du planning général et d'en vérifier le respect en cours de travaux ;
- De veiller à l'organisation générale du chantier (accès, circulation, déchargement, hygiène, propreté générale, etc.) et d'arbitrer tout différent pouvant surgir en cours de travaux ;
- D'informer et de coordonner les entreprises du Preneur avec celles du Centre pour tous les ouvrages exécutés par les entreprises imposées ;
- De contrôler la propreté générale du chantier du Preneur et le respect des prescriptions de sécurité.

Frais de pilotage B Frais d'assistance technique

La mission d'assistance technique pourra être refacturée au Preneur suivant négociations du Bail.

Examen des projets des Preneurs – Procédure Administrative

Prescriptions générales

Les travaux d'aménagement du Preneur ne devront être réalisés qu'après accord préalable de l'administration ; l'ouverture au public des magasins étant subordonnée à l'autorisation de cette administration, après avis de la commission de sécurité compétente sauf pour les cellules de moins de 300 m².

Le Preneur tiendra compte pour l'élaboration de son projet et la constitution de son dossier d'aménagement notamment :

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

- Des prescriptions particulières demandées au permis de construire du Centre ;
- Des règlements en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;
- Des règlements en vigueur pour le respect du code du travail notamment l'obligation de vestiaires fermés, sanitaires, etc ;
- Des règlements en vigueur de l'accessibilité des handicapés (cabines d'essayage adaptées, cheminement à respecter, tablette amovible à proscrire, etc ;
- Des règles édictées par la commission plénière des sociétés d'assurance et par les services d'hygiène et de sécurité ;
- De la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles de sécurité et de protection de la santé ;
- De l'Annexe Durable et des éventuelles prescriptions liées à la Certification Breeam In Use

8 PRESCRIPTIONS 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.

De manière générale les prestations listées ci-dessous s'appliquent pour les commerces dont la surface est $\leq 300 \text{ m}^2$ et suivant négociation commerciale pour toute surface supérieure à 300 m^2 .

8.1 Normes et Règlements

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.

Réglementation de la Sécurité Incendie

Toutes les boutiques, du fait de leur situation dans l'enceinte du Centre Commercial et de leur activité, sont classées par "type" et sont assujetties à la réglementation en vigueur :

Type M : Magasins de vente

Type N : Restaurants ou débits de boissons

Type W : Administrations, banques, bureau

Type R : Crèches, maternelles, jardins d'enfants, halte-garderie

Type U : Etablissements de soins sans hébergement.

8.2 Prescriptions relatives aux Travaux

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 des normes en vigueur, 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 détritiques 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.

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.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site.

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".

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Parties communes

Les parties communes sont définies à l'article 3.12.2 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.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Gestion des déchets

Chaque Preneur devra être autonome dans la gestion de ses déchets. La mise en place d'une benne est envisageable (calage avec le Pilote B et le Responsable Unique de Sécurité du centre commercial, R.U.S.). Aucun entreposage en galerie ou à l'extérieur n'est autorisé.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Guide Logistique (stationnement) ou Notice Chantier :

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Livraison, approvisionnement, stockage matériaux :

Se référer à la Notice Chantier du site.

Une réunion avec le Bailleur ou son représentant et le Responsable Unique de Sécurité du centre commercial sera programmée pour vous indiquer les modalités d'accès à la galerie et au stationnement des véhicules d'entreprise.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

8.3 Choix des matériaux

- Les émissions de produits de construction font désormais l'objet d'un étiquetage réglementaire (Décret n° 2011-321 du 23 mars 2011). L'ensemble des données d'émissions de COV et de formaldéhyde seront connus et devront respecter **la classe A+** ;
- Les colles, peintures, vernis et lasures devront justifier d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes. Plus précisément, pour les parements intérieurs, les produits devront présenter une concentration en COV inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis. Pour les pièces humides, les peintures et vernis présenteront une résistance à la croissance fongique et bactérienne ;
- 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 cancérigènes 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 ;

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Des mesures 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 manœuvres de transpalettes, gerbeurs ou autres sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiment dans les espaces de stockage, de livraison, d'aires de ventes...) La protection devra s'élever jusqu'à 1m de haut.
- L'utilisation du bois exotique doit être proscrite. Tous les bois devront obligatoirement être certifiés FSC ou PEFC.

Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

8.3.1 Structure

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

8.3.1.1 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 tels que planchers, poteaux, poutres, maçonnerie.

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

Les maçonneries séparatives de cellules sont réalisées en agglos creux ou en blocs de béton cellulaire, ces éléments ne sont pas enduits.

Hauteurs Libres :

En fonction des exigences techniques, des canalisations ainsi que des gaines d'air circulent soit un plan vertical, soit sur un plan horizontal. Pour le plan vertical, les réseaux pourront être encoffrés par le Preneur en restant toutes fois 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.

8.3.1.2 Travaux exclusifs du Preneur

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 30kg/ml, en utilisant les rails ou réservation 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.

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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

8.3.2 Toiture

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.

8.3.2.1 Travaux livrés par le Bailleur

8.3.2.2 L'ensemble des éléments de couverture réalisés par le Bailleur .Travaux exclusifs du Preneur

Aucune intervention du Preneur n'est prévue sans accord préalable du Bailleur. Si une intervention s'avère nécessaire le Preneur s'oblige à prendre l'entreprise imposée par le Bailleur.

L'accès provisoire sur la couverture nécessite l'accord du Bailleur, ou de son représentant, 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.

8.3.3 Réseaux Eau potable et assainissement

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

8.3.3.1 Travaux livrés par le Bailleur

Alimentation d'eau froide sanitaire à l'intérieur du local en POLYETHYLENE AVEC VANNE ¼ TOUR.

Compteurs :

- cellule existante : 1 décompteur avec possibilité d'ajouter un compteur concessionnaire
- cellule neuve : compteur concessionnaire

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 (diamètre 100 EU/EV).

Des regards de visite pourront se trouver dans la surface du Preneur.

Toute autre demande fera l'objet de l'établissement d'un devis par l'entreprise du Centre aux frais du Preneur.

8.3.3.2 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 liées à l'activité.

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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Le Preneur devra, dans le cadre de son aménagement, installer un compteur du concessionnaire local et contractera son propre abonnement.

Le réseau de distribution doit être conçu 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 ;

Convention de rejet

Cette clause concerne les restaurants, bars, brasseries.

Ces activités ont l'obligation d'adhérer à la Convention de rejet du Centre Commercial, si celle-ci existe.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site.

8.3.4 Réseaux et Canalisations divers du Bailleur

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).

8.3.4.1 *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.

8.3.4.2 *Obligations du Preneur*

Aucun raccordement "pirate" n'est autorisé sur les réseaux de distribution communs à l'ensemble de la galerie marchande.

Toute fixation ou suspension 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, 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

8.3.4.3 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.

8.3.5 Façade commerciale extérieure

Il s'agit de la façade donnant sur l'extérieur et/ou sur les aires de stationnement.

8.3.6 Façade commerciale intérieure

Il s'agit de la façade donnant sur le mail de la galerie marchande.

8.3.6.1 Travaux exclusifs du preneur

Dans le cadre de l'aménagement de son local, le Bailleur impose que la façade intérieure soit une façade toute hauteur. Cette hauteur de façade reste à définir par le Bailleur suivant la nature du projet.

Le preneur s'engage à première demande du 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 des bandeaux.

Dans les mêmes délais que celui du dossier d'aménagement, le Preneur soumettra au Pilote un exemplaire de l'élévation de la façade e 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 façades 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 encastrée 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, mitoyenne avec le Local voisin.

Elle doit être encastrée avec déverrouillage de sécurité accessible depuis la commande encastrée.



CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

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

- Obligatoirement au même niveau, 0mm entre boutique et mail.
- Rideau de fermeture baissé il doit y avoir unité de revêtement de sol entre le mail et jusqu'au rideau de la boutique.
- Nature du sol du mail : pierre marbrière.
- Liaison entre le revêtement de sol de la boutique et celui du mail de la galerie :

Si vous posez un carrelage :

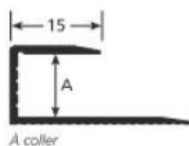
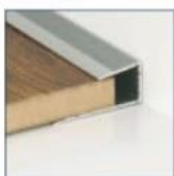
- Soit une cornière métallique existe déjà et vous venez vous raccorder sur celle-ci ;
- Soit vous la posez.

Si vous posez un sol stratifié ou PVC utilisé les seuils décrits ci-dessous.

Si vous posez du **parquet stratifié** ou du **carrelage**, vous devez utiliser un arrêt de parquet de la marque ROMUS

ARRÊT PARQUET - STRATIFIÉ

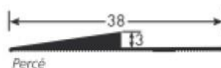
Pour une parfaite finition du parquet ou stratifié le long d'un mur, baie vitrée ou en jonction avec un carrelage.



MATIÈRE	LONGUEUR : 2,80 m		2,70 m	
	ÉPAISSEUR (A)			
	7,5 mm	8,5 mm	10,5 mm	13 à 15 mm
Alu incolore	1960	1970	1980	1990
Alu or	1961	1971	1981	

MINI-RAMPE 3 MM

Pour arrêter des sols pvc ou linoléum sans butée facilitant le passage de caddies ou de fauteuils roulants.



MATIÈRE	LONGUEUR :
Alu incolore	2,70 m 1931
Alu titane	1932

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 manutention.

Façades vitrées sur le Mail :

L'implantation des façades donnant sur le mail se fera obligatoirement au bord de la limite locative, en avancée d'un des poteaux.

Ces façades seront soit :

- vitrées, par devanture en miroiterie transparente de type feuilleté (selon DTU en vigueur), avec ou sans ossature métallique ;

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

- sans devanture : l'accès à la cellule commerciale étant totalement libre à partir du mail, ou, pour les cellules de restauration à emporter, de type « comptoir », implanté à 60 cm en retrait de la limite de propriété (sous réserve des raccords entre les niveaux du mail et de la boutique) ;
- mixtes avec devanture miroiterie et passage libre.

Les bandeaux d'enseigne seront interdits.

Vitrines sur le Mail :

En règle générale, il faudra prévoir que les vitrines permettent une vue optimale de l'intérieur des boutiques. La conception se fera avec des matériaux et un niveau de finition en harmonie avec l'ensemble du mail.

L'intégralité de la façade sera en glace ou ouverte sur le mail. Les glaces pourront comporter des encadrements ou être assemblées bord à bord : vitrage chants polis avec collage pour joints type silicone crystal, sans traverses intermédiaires de menuiserie.

Les portes battantes seront proscrites, sauf cas particuliers (ex. coiffeur) qui seront soumis à un accord préalable. Les éventuelles boîtes à freins des portes devront impérativement être situées à l'intérieur de la limite locative.

Mode d'accrochage des façades :

Les façades de magasin pourront être maintenues latéralement, par finition sur les murs maçonnerie séparatifs de cellules, en retrait de la limite locative, ou sur les vitres de cloisons prévues à cet effet.

La structure des façades de magasin devra être autoportante.

Aucune fixation sur les structures principales du bâtiment ne sera tolérée, sauf exception, avec accord du bailleur. Voir Cahier des charges architectural lié au site

8.3.7 Enseignes commerciales extérieures

Il s'agit des enseignes, lumineuses ou non, en façade ou en acrotère (en toiture) visibles depuis l'extérieur ou le parc de stationnement.

Celles-ci doivent être exclusivement en LED.

8.3.7.1 Travaux livrés par le Bailleur

Dans le cadre de ses travaux de coque, le bailleur fournira les supports à partir des contraintes données par le Preneur en temps utile.

8.3.7.2 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 installées sur des supports préalablement réalisés par le Bailleur, sous contrôle du bureau d'études techniques mandaté par le Bailleur et aux frais du Preneur. Le 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Les lampes LED, les transformateurs, les boîtes à jonction, les câbles ou tubes, les coffrets seront nécessairement protégés, dissimulés et disposés en toiture sur un support adéquat Elles devront être raccordées à une horloge pour permettre l'extinction la nuit comme le demande la réglementation.

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

Voir Cahier des charges architectural lié au site.

8.3.8 Enseignes commerciales intérieures

Il s'agit des enseignes, lumineuses ou non, visibles depuis le mail de la galerie marchande.

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.

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

Les Enseignes intérieures seront exclusivement en LED ou réglette led et seront raccordées à une horloge pour permettre leur extinction dans les heures de fermetures de la galerie.

8.3.8.1 Travaux livrés par le Bailleur

Néant.

8.3.8.2 Travaux exclusifs du preneur

Le Preneur devra présenter au Bailleur ou son représentant, en même temps que son dossier d'aménagement, les 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.

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.

Les formes, les couleurs et tout élément employé à la décoration seront appréciés et validés par le bailleur et son architecte.

Avant leur fabrication, les dessins de conception et d'exécution des enseignes permanentes devront être agréés par le bailleur.

Les enseignes et leurs composants devront être placés à l'intérieur des limites de façade.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Toutes enseignes et moyens d'identification seront situés dans les limites, entre 2,50m et 4,20m au-dessus du niveau fini du mail.

Elles seront fabriquées et installées selon la réglementation électrique applicable et devront être agréées par les services de sécurité incendie et les compagnies d'assurance.

Le preneur devra avoir accord du bailleur quant aux caractéristiques du caisson d'enseigne.

Les enseignes pourront saillir de 12cm maximum, en dehors de la limite.

Seront proscrites :

- les enseignes clignotantes, mobiles, bandes à lettres mobiles, guirlandes lumineuses ;
- les enseignes lettrages haute tension, lumineux ou réfléchissants ;
- les éclairages en sailli ou avec potence ;
- les enseignes en drapeau ;
- les enseignes en papier ou adhésif ;
- les enseignes provisoires (sauf celles destinées à la publicité des articles provisoires (ex. solde) à condition qu'elles soient conformes aux autres enseignes autorisées) ;
- les enseignes sur façades extérieures et toiture, sauf obligation réglementaire ;
- les enseignes bandeaux.

Il faudra prévoir un arrêt manuel (coupure pompier) accessible depuis le plancher bas du mail pour les enseignes lumineuses alimentées par une tension supérieure à 220V.

Les boîtiers de coupure pompier seront positionnés dans l'emprise de façade commerciale de la boutique (pas de boîtier sur les habillages de tête de murs du centre ou des corniches de décor galerie).



Voir Cahier des charges architectural lié au site

8.3.9 Escaliers et rampes

Les liaisons verticales dans l'emprise du local sont réalisées par le preneur à sa charge exclusive. Dans l'hypothèse où les surfaces concernées se développent en duplex, le preneur mettra en œuvre les installations nécessaires aux personnes à mobilité réduite. L'ensemble de ces dispositions figurera sur le dossier d'aménagement établi par le preneur. Les travaux de structure nécessaires à leurs installations (surcharges, trémies, renforts et cuvettes) seront obligatoirement exécutés par le Bailleur à la charge du Preneur.

Les escaliers de secours à l'intérieur de l'emprise des commerces seront réalisés par le Preneur dans le cadre de ses travaux d'aménagement.

Les escaliers éventuellement dus par le Bailleur sur demande du preneur et après acceptation du bailleur seront réalisés en béton armé, en éléments préfabriqués ou coulés en place et livrés dans un état brut. Tous travaux de second œuvre, y compris les corps d'état technique, seront à la charge du Preneur.

Les escaliers de secours des parties communes seront réalisés par le bailleur selon projet de décoration de l'architecte.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

8.3.10 Serrurerie

8.3.10.1 Travaux livrés par le Bailleur

8.3.10.2 Travaux exclusifs du preneur

Tous les aménagements liés au concept et à l'identité visuelle de l'enseigne

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au Bail.

8.3.11 Cloisonnement

Les murs séparatifs entre preneurs seront construits en béton armé ou en parpaings de ciment creux, ou tout autre matériau similaire adapté au site permettant le respect des normes en vigueur, rejointoyés lissés, sans enduit.

Les murs intérieurs et cloisons à construire par le Preneur devront être auto-stable. L'implantation et la nature de ces murs et cloisons devront être compatibles avec la structure.

Certains murs, planchers et façades pourront être coupe-feu, assurant un découpage en zones incendies réglementaires. Les travaux d'aménagement du preneur ne devront en aucun cas entraver les caractéristiques d'isolation ou de stabilité au feu de ces éléments. Le recoupement CF du local sera à la charge du Preneur.

En aucun cas le Preneur ne pourra se servir de ces séparations comme support ou créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage des câble, gaines, etc...

Aucune cloison intérieure au local n'est fournie.

Les faces extérieures des murs des locaux privatifs seront habillées du côté des parties communes par le Bailleur.

8.3.12 Menuiseries intérieures

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.

8.3.12.1 Travaux livrés par le Bailleur

Aucune porte de distribution intérieure n'est due 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.

8.3.12.2 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

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

8.3.13 Revêtements de Sols

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

8.3.13.1 Travaux livrés par le Bailleur

Les cellules seront livrées en l'état sauf stipulations particulières négociées au Bail.

8.3.13.2 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.

8.3.14 Plafonds – Faux Plafonds

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

8.3.14.1 Travaux livrés par le Bailleur

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

8.3.14.2 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.

8.3.15 Revêtements muraux

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

8.3.15.1 Travaux livrés par le Bailleur

Aucune cloison de distribution intérieure n'est fournie.

- Les surfaces murales sont livrées en l'état sauf stipulations particulières négociées au Bail .

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

8.3.15.2 Travaux exclusifs du preneur

En aucun cas, le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support ou ancrage de contreventement, notamment dans le cas de mezzanine.

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.

8.3.16 Peinture

En cas de dommage sur les peintures de la galerie (parties communes), les travaux de reprise à l'identique (teinte et référence RAL selon le site) seront réalisés par le Preneur, à sa charge.

*8.3.17 Chauffage Ventilation et climatisation (CVC)**8.3.17.1 Travaux livrés par le Bailleur*

L'ossature métallique en toiture permettant le supportage des équipements techniques de CVC ainsi qu'une sortie en toiture (crosse) pour alimentation technique des équipements

8.3.17.2 Travaux exclusifs du preneur

Toute installation technique liée à son activité et au process de l'enseigne et après validation du Bailleur.

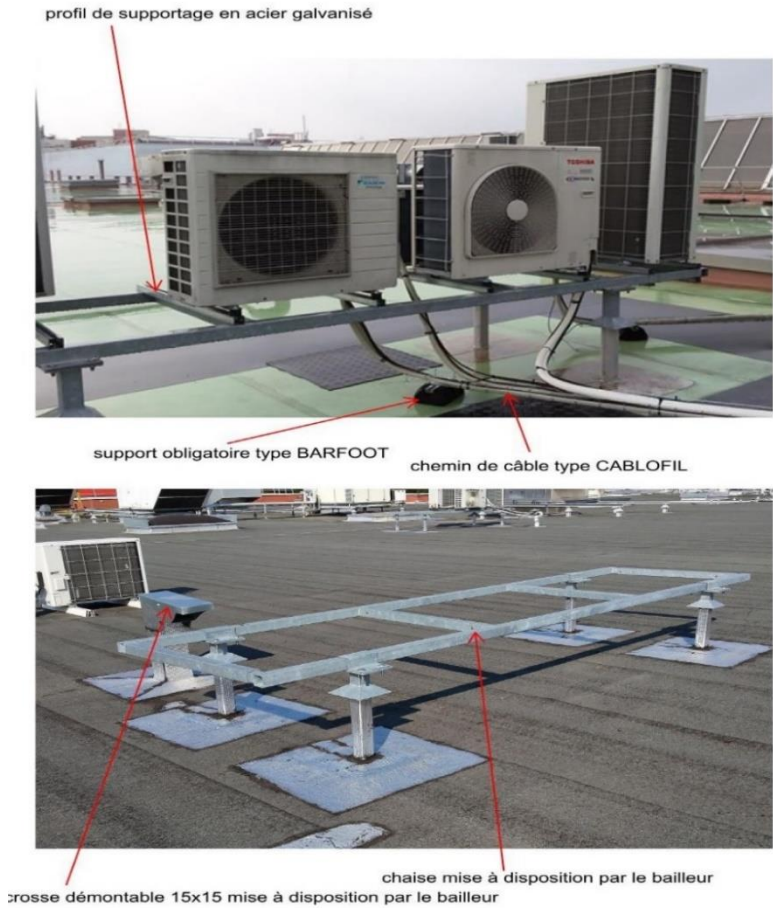
8.3.17.3 Conception

- Le Coefficient de Performance (COP) sera de minimum à +7°C :
 - 3.88 pour les VRV et les pompes à chaleur
 - 4.4 pour les roof tops
- Pour les systèmes de climatisation : EER > 3,5
- En cas d'accès direct vers l'extérieur, les portes d'accès devront être à fermeture automatique ou équipées d'une fermeture hydraulique à crémaillère pour éviter de rester ouvertes lorsque les conditions climatiques sont peu favorables (chaleur ou froid) en fonction des contraintes techniques et de sécurité-sureté.

Généralités techniques à prendre en compte :

- L'évacuation des condenseurs clim inutilisés ou inutilisables sera à charge du Preneur ;
- Les installations de chauffage, climatisation, VMC, sont individuelles, et à la charge des preneurs. Les appareils seront installés en toiture, sur des ouvrages (type bigfoot) validés par le Bailleur et le Pilote B ;
- Les ouvrages nécessaires à l'installation des appareils précités et qui engendrent une adaptation des ouvrages livrés par la Société (tels que supports, chevêtres, traversées et relevés d'étanchéité, etc.) seront réalisés par la société, à sa charge ;
- Le passage des fluides se fait par une crosse, à charge du Preneur ;
- Un étiquetage des condenseurs clim (type komacel collé et pérenne) fera apparaître le nom de l'enseigne
- Les climatisations de type à eau perdue sont à proscrire.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE



Marquage obligatoire des groupes par plaque signalétique inaltérable



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

- 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

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Dans le cas de la solution A pour les locaux neufs strictement inférieurs à 300 m², un chevêtre et des plots en attente seront réalisés par le Bailleur (poids maximum et quantités en fonction de la superficie du local), ces dispositions permettront au Preneur de disposer des lisses métalliques destinées à recevoir les condenseurs. A proximité de ce chevêtre un passage en toiture sera réalisé par crosse.

Pour les boutiques existantes et les surfaces supérieures à 300 m², le chevêtre, 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 rafraîchissement au Bailleur.

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

8.3.17.4 Ventilation

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.

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.

En cas d'installation par le Preneur d'une centrale d'extraction, cette dernière sera du type double flux pour favoriser la récupération des calories de l'air extrait. L'air extrait est utilisé pour préchauffer/pré-refroidir l'air neuf grâce à un échangeur thermique (le rendement de ces appareils devra être au minimum de 80%).

8.4 Protection Incendie

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

Pour mémoire ci-dessous les systèmes de lutte contre l'incendie applicables :

- 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 Pompier" sont disposés des poteaux incendie permettant l'alimentation des véhicules de lutte contre l'incendie.

8.4.1 Travaux livrés 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 300m², 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

8.4.2 Travaux exclusifs du preneur

En fonction de son aménagement, le Preneur devra présenter un plan de protection qui devra être agréé par le Bureau de Contrôle, la Commission de Sécurité et le Coordinateur SSI, 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 et coordination SSI.

L'entreprise de SPRINKLER fait partie des entreprises imposées au Preneur par le Bailleur.

8.5 Désenfumage

Equipement de désenfumage, naturel ou mécanique.

8.5.1 Travaux livrés par le Bailleur (cas général)

Dans le cas général, aucun équipement n'est prévu par le Bailleur.

OU (cas particulier) : Le désenfumage est réalisé par le Bailleur conformément à l'instruction technique IT246. A la charge du Preneur d'en assurer l'entretien et d'en garantir le bon fonctionnement (contrat annuel obligatoire à souscrire)

8.5.2 Travaux exclusifs du Preneur (cas général)

Le Preneur fera, le cas échéant, son affaire du désenfumage de son local (lanterneaux, 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'étanchéité, 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.

Il est à noter que l'installation devra être réalisée par les entreprises imposées du Centre Commercial.

8.6 Electricité

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

8.6.1 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 ou en l'installation d'une platine de comptage, les travaux seront réalisés par le Bailleur sous réserve de faisabilité à la charge du Preneur.

8.6.2 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Le Preneur fera son affaire pour la souscription des abonnements auprès des fournisseurs d'électricité. Le Preneur fournira le mandat annexé pour permettre au Bailleur de télélever le compteur afin de pouvoir travailler sur le respect du Décret tertiaire : l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit « l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation, par rapport à 2010 d'au moins :

- 40% en 2030 ;
- 50% en 2040 ;
- 60% en 2050. »

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.

8.6.3 Comptage

Des équipements de comptage (fluides) seront installés pouvant être raccordé à la GTB du site aisément accessibles, étiquetés (usage et fonction) différenciés pour les usages suivants : principal, chauffage, ECS, climatisation, humidificateur, ventilation, éclairage..

8.7 Eclairage

- Toutes les sources lumineuses (intérieures et extérieures) installées seront de type LED pour les nouvelles boutiques.
Les boutiques existantes devront s'équiper de LED
- L'éclairage devra être asservi par une horloge ou une sonde de lumière du jour (éclairage extérieur) et impérativement éteint entre 23h et 7h en extérieur et à la fermeture de la galerie en intérieur. L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W ;
- Le zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage respecte les points suivants :
 - Les restaurants, bars : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration ;
 - Commerces : zonage séparé entre la surface de vente, la vitrine et la zone de réserve.

Par « moyen de contrôle », il est entendu un dispositif permettant à l'utilisateur d'allumer ou éteindre lui-même l'éclairage de la zone, par exemple un interrupteur. Le dispositif de contrôle devra être localisé au niveau de la zone qu'il commande et facilement accessible. Des systèmes de temporisation ou détection de présence devront être installés.

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	\bar{E}_m
	lx
Zones de vente	300
Zones des caisses	500
Table d'emballage	500

La puissance maximale de l'éclairage d'ambiance est de 12W/m² et l'éclairage de process de 30 W/m².

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

8.8 Téléphonie - Fibre

Le Bailleur assurera la mise en place depuis un répartiteur général.

Une distribution en câble du type L120 desservant chaque local commerce par la mise en place de réglettes en attente, du type CAD, à emplacement déterminé par le Bailleur, dimensionnée sur la base de :

Boutiques	8 paires
Moyennes Surfaces	16 paires
Restaurant	8 paires

Le Preneur fera son affaire de l'installation téléphonique propre à son exploitation en conformité avec les prescriptions de l'Opérateur, et de la demande de raccordement auprès de celui-ci.

Le Preneur doit prévoir dans son aménagement, le passage d'un fourreau dédié « **Fibre optique** » jusqu'à la gaine/corniche technique Galerie (façade Mail intérieure).

Voir Annexe Stipulations Techniques particulières liées au site

8.9 Sonorisation et antennes

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

8.9.1 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

8.9.2 Travaux exclusifs du preneur (cas général)

Toutes les installations intérieures seront à la charge du Preneur.

Aucune antenne individuelle extérieure au local privatif 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.

8.10 Caméras vidéo, anti-intrusions

Les équipements spécifiques (caméras vidéo, anti-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.

8.11 Appareils élévateurs

Toutes circulations verticales privées, y compris les liaisons mécaniques éventuelles, escalier, (escalators, ascenseurs, monte-charges) faisant parties intégrantes de l'aménagement intérieur, du Preneur, ne seront pas dues par le Bailleur. Les travaux de structure nécessaires à leurs installations (surcharges, trémies, renforts et cuvettes) seront obligatoirement exécutés par le Bailleur à la charge du Preneur.

9 SPECIFICITES RELATIVES AUX BARS, BRASSERIES ET RESTAURANTS

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

9.1 Hygiène

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.

Les sanitaires, tant pour les clients que pour le personnel, seront implantés et équipés conformément aux règlements en vigueur.

Traitement des parasites : le Preneur devra impérativement souscrire un contrat de dératisation générale (rongeurs, cafards, blattes, ...etc.).

9.2 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.

9.3 Gestion de l'eau (Aspects RSE)

- Mise en œuvre d'équipements économes :
 - robinet à débit inférieur à 3 L / min, temporisation des robinets avec cellule de détection et mitigeurs limiteurs de débit ;
 - chasse d'eau double débit avec réservoir 3/6L pour le personnel ;
 - urinoir sans eau ou inférieur à 1,05L/utilisation, bouton presseur ;
 - douche à 6L / min ...

9.4 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 EU 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.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Le Preneur s'oblige à signer un contrat d'entretien pour assurer son entretien et un fonctionnement optimal (fréquence selon norme constructeur) avec l'entreprise spécialisée intervenant sur le Centre Commercial, et à fournir copie du contrat d'entretien au Bailleur. Le rapport de maintenance pourra être exigé par le Bailleur à tout moment.

Si le Bailleur constate que cette fréquence est insuffisante étant donné l'état d'encrassement, la fréquence sera augmentée.

9.5 Etanchéité 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 similaire, avec remontées en plinthe sur 20cm, avant pose de la chape et du revêtement de sol.

9.6 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.

9.7 Sécurité 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.

9.8 Gaz

L'utilisation du gaz est interdite.

9.9 Traitement de l'air

Les dépressions d'air ne sont pas autorisées (concerne les restaurants et les pressings). Une compensation de l'air extrait doit être faite à hauteur de 80 %. De plus, les salles des restaurants doivent être légèrement en surpression par rapport à leur cuisine pour éviter la propagation des odeurs dans le mail.

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

9.10 Issues 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.

9.11 Limites de prestation du bailleur

Il est précisé que le contrôle et l'agrément effectués par le Bailleur sur les documents du dossier d'aménagement ne sauraient, à aucun titre, engager sa responsabilité, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant des choix d'aménagement qui doit garantir le total respect de ce cahier des charges.

9.12 Déchets

En raison des risques sanitaires que représentent les déchets alimentaires, les restaurants sont responsables de la gestion dans leur propre volume privatif (local) des déchets fermentescibles. Ils devront donc réserver un emplacement pour stocker ces déchets en accord avec les normes sanitaires. Les déchets fermentescibles devront suivre la filière de type compostage ou de méthanisation ;

La réglementation, article R. 543-225 applicable aux bio déchets autres que les déchets d'huiles alimentaires impose qu'à partir du 1er janvier 2016 sont concernés par l'obligation de valorisation toute Preneur produisant à minima 10 T/an.

Aucun entreposage à l'extérieur n'est autorisé



10 NOTICE ET CHARTE CHANTIER

Charte chantier à faibles nuisances

1. Préambule

Au cours de la vie du bâtiment les travaux qui seront entrepris par les preneurs ou par les équipes du centre commercial devront respecter les exigences liées à la démarche environnementale. La présente charte prescrit des mesures pour réduire ou éliminer les nuisances du chantier.

Toutes les entreprises intervenant sur le site devront respecter la présente Charte.

2. Exigences environnementales

2.1. Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances

La réalisation d'un chantier à faibles nuisances passe par :

- L'étude, par les entreprises, de toutes les nuisances que l'exécution des prestations sera susceptible de provoquer.
Pour mémoire, les principales nuisances récurrentes et répertoriées sur la majorité des chantiers sont :
 - Le bruit
 - La poussière
 - La pollution des sols
 - La gêne visuelle et du cadre de vie
 - La production de déchets
 - La dégradation des infrastructures environnantes
- Des propositions de mesures de réduction ou d'élimination des nuisances potentielles.
- La mise en œuvre et le respect effectif des mesures d'atténuation définies par les entreprises missionnées par le preneur.

Pour le bon déroulé du chantier, les entreprises planifieront leurs interventions et communiqueront le planning de chantier au gestionnaire du site.

En cas de manquement à ces exigences, le Gestionnaire pourra demander l'application de pénalités à l'entreprise.

Clôture de chantier : l'accès au chantier est strictement limité au personnel de chantier et aux personnes autorisées par un dispositif de palissades et d'accès sécurisé.

2.2. Mesures de réduction des nuisances à mettre en œuvre lors de la réalisation des travaux

2.2.1. La réduction du bruit et des vibrations

Le bâtiment se situe dans un environnement sensible au bruit de par sa position dans un centre commercial en activité.

Les entreprises respecteront l'ensemble des préconisations citées ci-après.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

2.2.1.1. *Qualité des matériels utilisés*

Les matériels utilisés devront être conformes à la réglementation en vigueur. Ces textes prévoient l'homologation des appareils utilisés avec un certificat acoustique et une attestation de conformité aux normes du bruit.

2.2.1.2. *Limitation des niveaux sonores*

Le chantier étant situé dans un environnement très sensible aux nuisances acoustiques, les entreprises veilleront à respecter les exigences suivantes :

- Les matériels devront être arrêtés dès lors qu'ils ne sont pas utilisés,
- Les engins, matériels et outils devront être adaptés aux travaux à réaliser (type et puissance) et utilisées avec toutes les options d'insonorisation,
- Les éventuelles bennes accueillant des gravats ou des éléments métalliques devront être dotées, en leur fond, de matériaux absorbants et amortissant afin de limiter le bruit et les vibrations lors de la chute des déchets dans les bennes,

2.2.1.3. *Prévention pour la protection des compagnons*

Le port de protections individuelles pour les compagnons travaillant en poste fixe près des sources de bruit est obligatoire.

2.3. *La gestion des déchets*

La réglementation relative à la gestion des déchets de chantier implique un tri selon les types d'exutoires (classe 1, classe 2, classe 3) afin de minimiser le coût de leur élimination.



Les entreprises se conformeront à la réglementation en vigueur en termes de gestion des déchets.

Les entreprises devront appliquer les dispositions suivantes :

- Le tri des déchets sera obligatoirement effectué,
- L'ensemble des bordereaux de suivi de déchets sont transmis,
- Les éventuelles bennes de tri mises en œuvre sur le chantier devront être identifiées par le biais de pictogrammes ou de logotype,
- Des solutions de valorisation des déchets, en fonction de leur typologie, seront étudiées et privilégiées (analyse des filières de valorisation des déchets à proximité du site,...). Dans la mesure du possible, les déchets seront valorisés via une valorisation matière (recyclage, réutilisation,...). Cette disposition est valable pour l'ensemble des déchets : déchets inertes, DIB, DD, emballage, métaux, ferraille, verre, bois.
- Les déchets seront réduits à la source :
 - Une démarche systématique de pré-calepinage sera mise en place par les entreprises,
 - Les entreprises sensibiliseront leurs compagnons à la réutilisation des chutes et à la manipulation des produits et des matériaux de sorte à éviter au maximum la casse.
 - Les déchets d'emballage à l'achat seront limités via l'achat de produits en vrac, le développement d'emballages-navettes, l'utilisation d'emballages consignés, l'utilisation de la possibilité qu'offrent les fabricants de reprendre certains déchets pour les réintroduire dans les cycles de production.

Aucun déchet de chantier ne devra être jeté dans les bennes liées à l'exploitation normale du centre commercial.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

2.4. La maîtrise de la production de poussière et de salissures



La poussière, les déchets volatiles et les matériaux pulvérulents sont des risques pour la santé des compagnons, des riverains ainsi que des sources d'accidents pour les piétons.

Les rejets dans l'air seront limités au plus strict minimum et maîtrisés quant à la teneur en matières en suspension ou en mauvaises odeurs. Le local sera sur-ventiller en cas de poussière et d'utilisation de produits dégageant des odeurs

Les entreprises devront mettre en œuvre une palissade de chantier pleine sur toute la hauteur pour limiter la propagation des poussières dans le centre commercial.

Les préconisations suivantes devront être respectées :

- Les éventuels produits pulvérulents (sac de plâtre, ciment) seront stockés à l'abri du vent,
- Le matériel de ponçage sera muni d'un aspirateur,
- Les zones intérieures du chantier devront être régulièrement balayées, après avoir été humidifiées,
- Les espaces de stockage des matériaux absorbants et les matériaux absorbants mis en place seront protégés de l'humidité.
- Les abords du chantier devront être maintenus parfaitement propres. Si des manquements quandant à la propreté des abords du chantier sont constatés, un nettoyage pourra être procédé par une tierce entreprise, au frais de l'entreprise responsable.

2.5. La protection de l'eau et du sol contre les risques de pollution

Les entreprises se conformeront à la réglementation en vigueur en termes de pollution de l'eau et des sols.



- En cas d'utilisation de produits polluants, le stockage de ces produits sera réalisé sur des bacs de rétention et /ou de décantation.
- Le stockage des produits potentiellement polluants devra être identifié (leur volume devra également être évalué),
- Pour tout produit faisant l'objet d'une fiche de données sécurité, les prescriptions indiquées sur la fiche devront être respectées,
- Aucun rejet polluant ne devra être réalisé dans les réseaux d'assainissement ou dans les espaces végétalisés. Le stockage de substances inflammables ou explosives est interdit.

2.6. Consommations d'énergie et d'eau

Afin d'éviter une surconsommation d'énergie et/ou d'eau lors du chantier, les recommandations suivantes devront être respectées :

- Les arrivées d'eau seront contrôlées en fin de journée pour vérifier qu'il n'y a pas de fuite sur le chantier,
- Tout le matériel sera éteint dès lors qu'il n'est pas en utilisation (outils, engins...)
- Tous les éclairages seront éteints en fin de journée.

Pour les travaux sur une coque commerciale supérieure à 1 000 m² un compteur électrique dédié devra être installé pour suivre la consommation du chantier.

2.7. Choix des matériaux

Lors du chantier, les matériaux suivants devront être privilégiés :

- Matériaux avec absence de dégagement de particules et de fibres cancérogènes (matériaux certifiés ACERMI ou répondant à la directive 97/69/CE).
- Produits bénéficiant d'un marquage CE, et en cas d'impossibilité, procéder à une demande de dérogation spécifique.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

- Les produits émettant le moins de COV possible.

En particulier, il est demandé de tenir compte des éléments suivants :

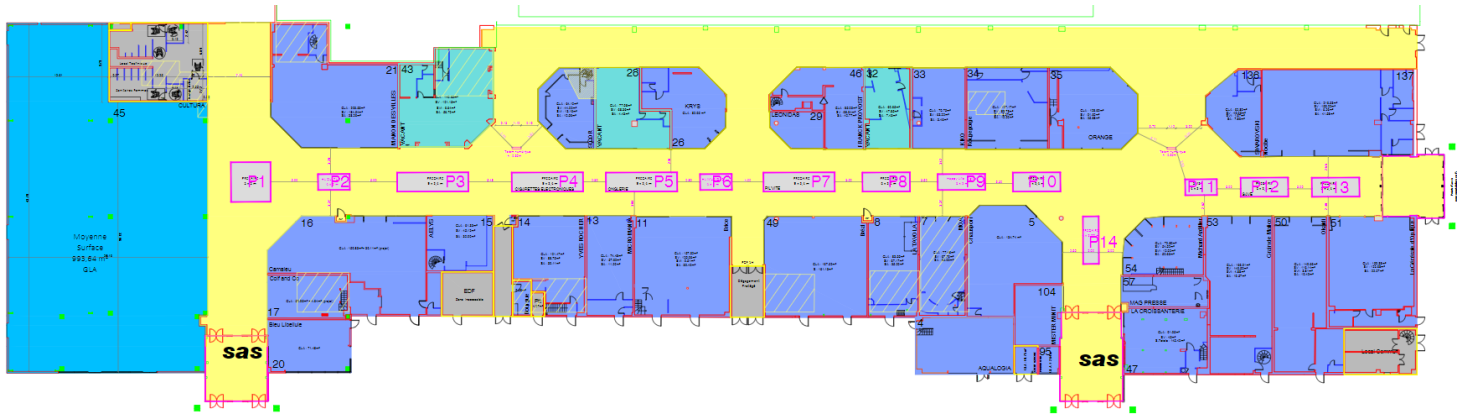
PRODUIT	CARACTERISTIQUE RECHERCHEE
Peintures et vernis	Teneur en COV testée selon la norme EN ISO 11890-2 : 2006. Les résultats devront être conformes au contenu maximum de la phase 2 de la directive 2004/42/CE Annexe II ➔ Privilégier les produits Classe A+, NF Environnement, Ecolabel, Label Ange Bleu, ou équivalent
Revêtements de sols	➔ Privilégier les produits Label Ange Bleu, et/ou de classe A+ ou équivalent.
Moquettes	Label GUT ou Green Label Plus
Colles de revêtements de sol	Label Emicode
Bois	Essence naturellement durable, sans traitement préventif, pour la classe de risque concerné OU traités par un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque et respectant l'arrêté du 02/06/2003. Label FSC ou PEFC. Bois exotique proscrit.
Plafonds suspendus	➔ Privilégier les produits Label Ange Bleu, et/ou de classe A+ ou équivalent

11 STIPULATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES LIEES AU SITE

Les Stipulations particulières liées au site, jointes en annexe prévalent sur les principes généraux contenus dans le présent document.

11.1 Structure : Planchers - Poteaux - Poutres

11.1.1 Plan du centre



D'une manière générale, le bâtiment est réalisé avec une ossature en béton armé ou en acier, dont la trame verticale entre poteaux est indiquée sur les plans et variable en fonction des zones du centre commercial.

Les façades sont réalisées soit par des éléments en maçonnerie ou terre cuite, soit par des murs rideaux avec revêtement verrier transparent ou opaque, soit par des tôles peintes complétées par des apports partiels de produits verriers, soit par tout autre type de matériau d'une qualité équivalente.

Les joints de dilatation sont traités pour satisfaire aux règlements de sécurité contre l'incendie.

La couverture est principalement réalisée en planchers béton ou bac acier, avec isolant et étanchéité du type bicouche Bitume ou équivalent.

11.1.2 Ossature

L'ossature est conforme aux dispositions réglementaires, au jour de la construction du centre commercial, concernant la résistance au feu. La trame verticale des poteaux est celle représentée sur le plan joint au Bail.

Sauf exception, la hauteur libre sous poutre est de 3,50 mètres, calculée de sol brut à poutre brute, et sans tenir compte des corbeaux, consoles et/ou passage de gaines et réseaux divers.

Dans certaines zones du centre commercial, cette hauteur est supérieure (jusque plus de 5 mètres).

La structure est constituée, suivant les zones, d'éléments en béton armé ou béton précontraint, ou en acier. Les planchers peuvent être constitués d'éléments préfabriqués sans dalle de compression.

Les surcharges admises en plafond sont de 25 kg/m² et doivent être reprises à partir des éléments de structure (notamment fixation dans le bac de couverture prohibée).

Si les surcharges nécessaires aux aménagements du Preneur (compris réseau sprinklers) dépassaient la limite précitée des 25 kg/m², le Preneur réalisera une ossature secondaire légère, reprise sur les éléments verticaux de structure, après validation d'un bureau d'études structure et du bureau de contrôle du centre commercial.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Les planchers bas sont réalisés en béton, sans talochage mécanique ni traitement particulier.

Leur planimétrie est conforme aux normes en vigueur, avec une tolérance de +/- 2 cm, sous la règle de 2 mètres.

Il est précisé que le Local sera livré au Preneur avec un sol en l'état, le cas échéant, avec le revêtement de sol de l'exploitant précédent (ou des exploitants précédents en cas de restructuration de locaux). Le Preneur pourra donc soit réaliser ses travaux de finition sur ce revêtement de sol, soit démolir celui-ci, avant la réalisation de son revêtement de sol.

En cas de conservation du revêtement existant, en aucun cas le Preneur ne pourra exercer un recours contre le Bailleur ou le précédent exploitant, s'il venait à se produire de quelconques incidents, sinistres, dommages...

En cas de livraison du sol brut ou en cas de démolition du revêtement existant par le Preneur, le Preneur réalisera tous les travaux de telle sorte que le niveau fini de sa façade sur mail ou du parvis soit en concordance avec le niveau du mail ou du parvis.

Il est précisé que le niveau du sol brut est de -7 cm en dessous du niveau du mail ou du parvis (+/-2 cm).

En plus d'une surcharge permanente de 240 kg/m² pour l'ensemble des revêtements de sol et cloisons, les planchers bas sont calculés pour une surcharge d'exploitation de 500 kg/m².

Toutes les surcharges indiquées ci-dessus sont supposées uniformément réparties.

Les surcharges consécutives aux aménagements du Preneur ne devront en aucun cas imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient d'une telle répartition uniforme, en particulier une attention spécifique sera apportée à l'implantation des cloisons ou des charges ponctuelles spécifiques (coffre-fort).

Les cloisonnements entre le Local et d'autres commerces ou entre le Local et les parties communes intérieures seront, en principe, constitués, soit par des parpaings ou des blocs de béton cellulaire livrés sans enduit, soit dans les zones où cela sera nécessaire, par des voiles en béton, soit par une cloison constituée d'une ossature métallique et de plaques de plâtre.

La tolérance d'exécution de ces cloisons est de +/- 5 cm.

Aucune charge ne peut être appliquée à ces murs.

11.1.3 Couverture – Etanchéité

La couverture est réalisée, conformément aux normes en vigueur, au jour de sa réalisation, en support bac acier ou béton, comprenant un isolant et une étanchéité, y compris la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales.

11.2 Façades commerciales intérieures, extérieures

Les vitrines, devantures, enseignes, fermetures sur mail et sur l'extérieur devront être conformes aux prescriptions du présent document, et d'une manière générale devront s'harmoniser avec l'architecture extérieure du bâtiment et intérieure du centre commercial. Dans tous les cas, le projet de façade du Local devra être soumis au Bailleur pour accord écrit.

11.2.1 Façades intérieures

Les vitrines sur mail devront être obligatoirement toute hauteur avec une retombée de vitrine à plus de 90 cm. Les vitrines seront réalisées par le Preneur et restent à sa charge.

Le Preneur s'engage à aménager et animer ses vitrines et s'interdit de laisser apparent, des dos de gondoles ou autres mobiliers. En outre, 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.

De même, les comptoirs de vente seront obligatoirement implantés en retrait de 80 centimètres minimum par rapport à la limite privative du Local.

Les devantures et vitrines des locaux sur mail auront une large ouverture sur le mail.

Néanmoins, les preneurs qui ont un besoin de température inférieure aux températures contractuelles (commerces de fleurs par exemple) pourront réaliser une ouverture de la largeur nécessaire au passage des visiteurs.

11.2.1.1 Alignement

Les angles saillant des mails, qui devront être matérialisés avec une vitrine, devront être protégés des détériorations.

Compte tenu de la nature de l'entretien des sols des mails (type nettoyage industriel), les socles des vitrines et les soubassements devront être en matériaux résistant aux produits de nettoyage.

Les locaux sont en général implantés entre deux têtes de murs, fournies par le Bailleur. Aucun élément, ou accessoire d'aucune sorte du Preneur, ne pourra être posé sur ces ouvrages.

11.2.1.2 Grilles de fermeture

Les grilles de fermeture seront de type MAXIVISION

CARACTERISTIQUES RIDEAU MAXIVISION

- Rideaux **MAXIVISION** et **MAXIVISION PLUS** composés de **maillons arrondis transparents de très grandes tailles, 640*135 mm** en polycarbonate, haute sécurité de 3 mm d'épaisseur, et reliés entre eux par des tubes 18*2 en aluminium anodisés.
- Sur **MAXIVISION**, deux positions possibles et réglables au choix : une intermédiaire pour le passage de l'air par des perforations intégrées et une totalement fermée, hermétique et étanche ou les maillons sont jointifs et bloqués les uns sur les autres
- Sur **MAXIVISION PLUS**, une position unique avec les éléments du tablier totalement jointifs
Le pas plus haut offre **15 mm de plus** de vision sur chaque maillon
- Traitement anti rayures inclus dans le polycarbonate
- 100 % transparent laissant passer 100 % de lumière et absorbant 95 % des UV.
- Disponible en version translucide et transparentes de couleurs
- Anti effraction, répond aux normes européennes ENV 1627-1630 (type 3)
- Résistance aux chocs, à la lumière, aux intempéries, aux agents chimiques
- Aucune décoloration possible ni jaunissement grâce aux traitements incorporés
- Classement feu M2 : pas de propagation de flammes, absence de gaz et fumée toxiques ni gouttelettes enflammées
- Isolation thermique et phonique induit par la composition du rideau
- Surface entièrement lisse et plane sur la face extérieure du rideau une fois fermé pour des raisons sécuritaires et esthétiques, tubes non apparents et non proéminents.
- Recouvrement des maillons l'un sur l'autre pour une sécurité absolue
- Silencieux, sans graisses dans les coulisses, poids réduit et maintenance réduite



CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Les grilles seront installées à l'intérieur des vitrines.

Les enroulements seront de type autoportants, appuyés sur des poteaux latéraux à charge du preneur, reprenant les coulisses.

Les ossatures métalliques existantes, en partie supérieure de la vitrine, peuvent en reprendre le renversement mais pas la charge verticale.

Latéralement les coulisses peuvent également être fixées sur les maçonneries séparatives.

Lorsque les cellules comportent un poteau de structure dans la longueur de leur vitrine, la grille de fermeture sera positionnée à l'avant du poteau, pour les vitrines de type A et à l'arrière des poteaux pour les vitrines de type B.

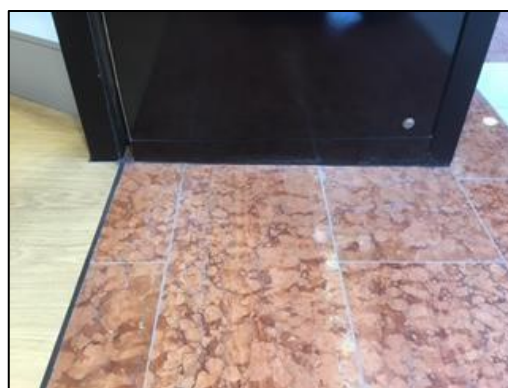
Les boîtiers de commande des grilles de fermeture seront encastrés dans le montant vertical de la vitrine, l'arête basse de la partie apparente du boîtier disposée à 1.50m.

11.2.1.3 Traitement de sol

Le rideau de la boutique doit toujours être la limite du revêtement de sol de la boutique car celui-ci ne doit pas apparaître côté mail quand le rideau est fermé. Aucune barre de seuil n'est acceptée.

En cas de retrait de la vitrine par rapport à l'alignement général, le sol de cette zone devra être traité en continuité de calepinage et de nature de matériaux que celui du mail commercial. Cette prestation est à la charge du preneur.

Exemples :



CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.2.2 Façades Extérieures

Les ouvertures pour portes, vitrines, trappes, sont celles existantes à la livraison du Local au Preneur. Chaque local de moins de 300 m² (ou cellule) donnant sur l'extérieur aura une ouverture centrée de 1,80 mètres de largeur minimum.

Les équipements de ces ouvertures sont à la charge du Preneur. Ils seront réalisés par le Preneur, suivant les directives du Bailleur, ou le cas échéant, réalisés par le Bailleur, à la charge du Preneur.

Si à la livraison du Local des vitrages et châssis, sont existants, le Preneur conservera ces derniers.

Pour les façades commerciales sur parvis, ces dernières seront partiellement constituées de châssis fixes ou ouvrants et seront vitrées, conformément au permis de construire du Centre Commercial.

Les portes et vitrages donnant sur l'extérieur, seront réalisés par le Bailleur, à la charge du Preneur, ainsi que les demandes complémentaires formulées par le Preneur, qui resteront à sa charge.

Ces ouvrages sont réalisés au moyen de profils laqués et de remplissages verriers.

Dans tous les cas, le Preneur assurera l'entretien de ces équipements (tant intérieur qu'extérieur) et assurera leur remplacement s'il y a lieu.

Les faces intérieures des façades, dans l'emprise des locaux privatifs, sont laissées brutes. En aucun cas, ces parements ne pourront être utilisés comme support, compte tenu du risque de détériorer l'étanchéité des façades de l'immeuble.

Le Local sera livré au Preneur avec une isolation thermique de base conforme à la RT 2012.

Cette isolation thermique concerne les parois du local en contact avec l'extérieur. Le preneur devra appliquer la RT 2012. Si le Preneur souhaite des renforcements de son isolation, ce dernier réalisera les travaux, à sa charge.

Le Preneur devra, le cas échéant, réaliser les travaux complémentaires d'isolation thermique pour obtenir un niveau d'isolation satisfaisant du Local, en conformité avec la réglementation en vigueur au jour des travaux d'aménagement du Preneur (cas d'une rénovation du Local).

Ces travaux devront être réalisés de manière à ne pas provoquer de condensation dans le Local, que cette dernière soit générée par l'activité du Preneur ou par ses aménagements.

Dans cette hypothèse, les matériaux utilisés devront être fabriqués par des sociétés disposant d'un management environnemental de leur production, de type ISO 14001 ou équivalent. Le Preneur devra être en mesure de fournir une copie de la certification isolant ACERMI.

Pour les façades extérieures sur parvis, les vitrines seront réalisées par le Bailleur et restent à la charge du Preneur.

11.3 Enseignes commerciales intérieures, extérieures

11.3.1 Enseignes intérieures

Outre la nécessité pour toutes les enseignes d'être conformes à l'esthétique générale du centre, elles doivent également répondre aux spécifications exposées ci-après :

La publicité de chaque enseigne sera limitée aux lettres désignant le nom ou le type du magasin qui sera d'une nature générale et ne précisera pas les marchandises offertes à la vente à l'intérieur ni les divers services offerts.

L'exécution, l'installation et l'exploitation de toutes les enseignes seront soumises aux prescriptions suivantes :

- a. les enseignes « caissons, pleines ou bandeaux » sont interdites et elles ne pourront, en aucun cas, être placées sur les parties communes,
- b. les magasins d'angle ou en avancée, qui posséderont deux façades, donnant sur deux directions différentes du mail, pourront poser une enseigne sur chaque façade,
- c. les enseignes seront placées derrière les vitrines,
- d. toutes les enseignes seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements électriques applicables et devront être agréées par les services de sécurité, elles devront être munies d'un système de coupure d'urgence, posé sur la façade du Preneur. Il est à noter que les enseignes, avec tubes néon apparents, sont interdites.
- e. tous les accessoires des enseignes (transformateurs, boîtes à ballast, boîtes de jonction...) devront être invisibles.
- f. il sera interdit de mentionner le nom, la marque ou le nom du fabricant ou de l'installateur de l'enseigne
- g. l'enseigne, ainsi que les vitrines, pourront être éclairées pendant les heures d'ouverture du mail du centre commercial, et ce même si le Local est fermé au public, et ce, suivant les modalités suivantes concernant l'éclairage :

Le Preneur installe les équipements permettant d'assurer un pilotage des éclairages efficace et à minima permettre de :

- Disposer d'un éclairage réduit (au plus 1/3 des puissances installées) en dehors des horaires d'ouverture au public lors de la seule présence du personnel.
- Réduire les éclairages des vitrines de moitié, en dehors de la présence du personnel, pendant les heures d'ouverture du mail.
- Mettre à l'arrêt les équipements techniques et l'éclairage en l'absence de toute présence de public ou de personnel.
- de contrôler les luminaires extérieurs en fonction de la lumière du jour

Pour ses enseignes, le Preneur s'orientera vers des typologies de sources très efficaces de type LED et veillera à ce que sa façade et son enseigne ne soient pas éblouissantes. Elles ne devront pas dépasser 200 candelas par m².

L'éclairage de l'enseigne et de la vitrine du Preneur ne devra pas être discontinu ou variable (interdiction des éclairages clignotants, gyrophares, les journaux lumineux...).

Devront obtenir l'accord express du Bailleur :

- les enseignes en papier ou en adhésif
- les enseignes placées à titre provisoire
- les enseignes imprimées
- les enseignes mobiles
- les enseignes non éclairées
- les éclairages d'enseignes en débord...

En fonction du concept architectural du Centre commercial ou de son évolution, une enseigne drapeau (2 pour les locaux avec un angle), dont le modèle sera prescrit par le Bailleur, pourra être mise en place pour chaque Local, à la charge du Preneur.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.3.2 Enseignes extérieures

Si le Local du Preneur dispose d'une vitrine donnant sur l'extérieur, les enseignes placées derrière la vitrine devront recevoir l'accord du Bailleur et si nécessaire l'accord des propriétaires du centre commercial.

Les enseignes extérieures devront respecter les normes et textes en vigueur et devront être conformes au règlement local sur les enseignes. Le dossier de demande d'enseigne devra être validé par le bailleur.

Pilotage des enseignes et vitrines :

L'ordre d'allumage et extinction des enseignes et éclairage de vitrines sur parvis sera donné par le système de gestion technique du centre commercial prévu par le bailleur (GTC). Pour cela l'alimentation électrique de ces équipements sera réalisée par le Preneur depuis son tableau électrique en aval de départs équipés d'un contacteur approprié.

La commande de ce dispositif (contacteur) sera réalisée par l'entreprise agréée du bailleur, à la charge du preneur.

11.4 Electricité générale

En fonction de la puissance demandée par le Preneur, qui ne pourra en aucun cas excéder 150 VA/m² de surface totale pour les commerces et 500 VA/m² pour les surfaces de restauration (avec un maximum de 250 kVA), le Bailleur a réalisé les prestations suivantes :

Depuis le poste de distribution publique, l'alimentation basse tension a été réalisée jusqu'aux locaux de comptage.

Le câble et le supportage entre le local de comptage et la limite privative du Local seront réalisés par le Bailleur.

L'électricien du Preneur assurera la fourniture et pose des sectionneurs d'isolement, disjoncteur différentiel, conforme à la norme NFC 14-100, y compris câblage correspondant, en aval du disjoncteur différentiel.

Il est précisé que dans le cas où le Preneur désirerait souscrire une puissance plus importante, il en supportera les charges directes et indirectes, dans leur totalité et dans la mesure où la demande supplémentaire est réalisable techniquement et après avoir obtenu l'aval du Bailleur et du fournisseur d'électricité.

De même, les dispositions ci-dessus pourront être différentes, en fonction des impératifs du concessionnaire, et en particulier d'ERDF, qui pourra imposer que le compteur soit à l'intérieur des limites privatives du Local.

Dans les deux cas, le Preneur bénéficiera d'un réseau général de mise à la terre depuis ou à proximité de l'alimentation électrique.

De même, si l'activité du Preneur impose une prise de terre particulière pour ses besoins propres, celle-ci sera réalisée par le Preneur, à sa charge, après accord du Bailleur.

Le Preneur devra prendre contact, en liaison avec les services techniques du Bailleur, avec les services locaux du fournisseur d'électricité, pour souscrire à ses frais, le contrat d'abonnement relatif à la fourniture de l'énergie électrique pour ses besoins en éclairage et en force motrice (y compris système de ventilation).

Les travaux d'équipement électrique et de génie civil éventuel, à la charge du Preneur, seront exécutés suivant les règles de l'art, normes et règlements en vigueur.

Le Preneur sera tenu de concevoir son installation avec un appareillage compatible avec l'installation générale du Centre commercial et conforme aux recommandations de l'organisme de contrôle et sécurité.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Elle devra en particulier respecter les normes NFC 14.100 et NFC 15.100.

Tous les circuits devront comporter des dispositifs de coupure adaptés.

De même, les circuits doivent permettre, par une manœuvre simple, d'isoler, lors de la fermeture du Local, les circuits non indispensables pendant cette période.

Le Preneur devra assurer l'éclairage de sécurité par des moyens qui lui seront propres et de manière autonome.

La distribution du circuit de terre sera réalisée par le Preneur à partir du réseau général du Centre commercial auquel il devra se raccorder.

Les installations du Preneur seront prévues pour n'apporter aucun trouble à la distribution générale, ni parasite radio électrique.

Le Preneur devra s'assurer les services et supporter les frais d'un organisme de contrôle agréé par le Bailleur pour faire vérifier ses installations électriques lors de la mise en service, ainsi que pour les visites périodiques en période d'exploitation.

Il devra produire l'attestation de conformité au fournisseur d'électricité lors de sa demande de mise en tension.

Pour son raccordement, le Preneur doit :

- a. par les services du fournisseur d'électricité, la pose du compteur dans le local comptage (ou dans le Local loué, en fonction des prescriptions du concessionnaire),
- b. le raccordement sur son tableau de la liaison du branchement basse tension réalisée par le Bailleur depuis le local comptage jusqu'à la surface louée,
- c. le coffret de protection générale mis en œuvre à l'intérieur du local loué ou dans le local comptage,
- d. ses installations propres y compris protections différentielles.

Les organes de coupure seront implantés dans les locaux de comptage.

Le Preneur veillera à ce que les garanties de son assurance exploitation s'étendent au matériel électrique placés en dehors de son Local.

En aval du branchement, l'installation du Preneur comprendra notamment :

- * une installation électrique complète, avec distribution de force et de lumière, y compris les tableaux de dérivation de commande et de protection,
- * les conduits et les canalisations, les boîtes interrupteurs, prises et appareils d'éclairage,
- * un réseau spécialement réservé à l'alimentation du conditionnement d'air,
- * un éclairage de sécurité, conforme à la législation en vigueur, y compris les sources d'énergie et points lumineux nécessités par les règlements
- * un circuit propre de distribution de terre depuis la barrette laissée en attente par le Bailleur
- * un arrêt d'urgence général et un arrêt d'urgence de l'installation de rafraîchissement et de chauffage.

Si après accord du Bailleur, une partie de son installation venait à traverser les parties communes, le Preneur reste responsable des dommages et conséquences qui résulteraient de la présence des installations du Preneur, en cas de surtension ou autres problèmes, notamment ceux d'origine électrique. De même, il veillera à ce que les garanties de son assurance exploitation s'étendent au matériel électrique placé en dehors de son Local.

Dans tous les cas, le Bailleur ne fournit pas d'électricité de remplacement, en cas de défaillance de l'installation électrique.

Conditions d'éclairage du local :

Le Preneur s'engage à ne pas utiliser de source halogène et/ou de source dont l'efficacité lumineuse est inférieure à 60 lumens / Watt (circuit).

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

En cas d'usage de lampes fluorescentes compactes ou à tubes le Preneur utilisera exclusivement des appareils équipés de ballast électroniques haute fréquence.

Les niveaux d'éclairage devront à minima respecter la norme NF EN 12464.

Le Preneur fournit la preuve de l'atteinte de ces valeurs dans le dossier d'aménagement préalable aux travaux qu'il remet au Bailleur Dispositifs de pilotage des installations :

- Le Preneur installe les équipements permettant d'assurer un pilotage des éclairages efficace et à minima permettre de :
- Disposer d'un éclairage réduit (au plus 1/3 des puissances installées) en dehors des horaires d'ouverture au public lors de la seule présence du personnel.
- Réduire les éclairages des vitrines de moitié, en dehors de la présence du personnel, pendant les heures d'ouverture du mail.
- Mettre à l'arrêt les équipements techniques et l'éclairage en l'absence de toute présence de public ou de personnel.
- de contrôler les luminaires extérieurs en fonction de la lumière du jour (par l'intermédiaire d'un circuit de commutation, ou d'un capteur de lumière).

Certificat CONSUEL : Ce dernier est obligatoire pour la mise en place d'un nouveau compteur. Il devra être obtenu et présenté aux fournisseurs d'énergies pour obtenir le branchement définitif.

11.5 Téléphonie et fibre

Il sera réalisé, depuis le sous-répartiteur commun, les chemins de câbles, fourreaux et câbles 8 paires jusqu'en limite privative, permettant au Preneur d'obtenir auprès de l'opérateur ses lignes téléphoniques.

Le bailleur ne pourra être tenu pour responsable si l'opérateur venait à limiter le nombre de lignes disponibles sur le site.

Le Preneur fera son affaire de l'installation téléphonique propre au Local et des différentes installations,... nécessaires à son activité, en conformité avec les prescriptions des opérateurs concernés et de la demande de raccordement auprès de ceux-ci.

Le raccordement depuis le câble en limite privative sera effectué par le Preneur, selon les prescriptions de la Compagnie Concessionnaire. Concernant la réception TV, le Preneur ne pourra installer d'antenne privative dans, ni sur, le bâtiment. Le Preneur devra utiliser un autre moyen s'il souhaite la réception de la télévision (Internet,...).

11.6 Chauffage et rafraîchissement

Le Preneur fera son affaire de son installation de chauffage et de rafraîchissement du Local, au moyen d'une installation autonome du type pompe à chaleur à valider par le bailleur.

Les locaux d'une surface accessible inférieure à 300 m² et accessibles depuis le mail, utiliseront l'air pré-traité des mails pour l'apport d'air neuf de leur installation.

Les locaux devront disposer d'une extraction dans le local, comprenant l'extraction sanitaire.

Les locaux d'une surface publique inférieure à 300 m², y compris ceux accessibles depuis le parvis extérieur, disposeront d'une trémie en toiture (D200 mm), pour permettre la pose d'un extracteur et le passage des canalisations entre les unités intérieures et les unités extérieures.

Les locaux sur parvis et les locaux d'une surface accessible supérieure à 300 m² utiliseront pour l'apport d'air neuf, une ou des prises d'air, en toiture ou en façade.

Pour ce dernier cas, leur nombre, dimensions et dispositions seront établis par le Preneur, en accord avec le Bailleur. Tous les travaux à réaliser, sont à la charge du Preneur.

Dans tous les cas, le Preneur aura à sa charge tous les équipements à mettre en œuvre (extracteurs, gaines...). Les restaurants ayant une extraction mécanique devront mettre en œuvre une compensation automatique et égale de l'air extrait de façon à ne pas mettre en dépression l'air du mail.

Le Preneur fera exécuter tous les travaux de chauffage, ventilation, conditionnement d'air, à l'intérieur des locaux et le cas échéant, tous les travaux nécessaires pour éviter tout trouble aux voisins. Les installations et les conditions d'utilisation des équipements devront recevoir l'agrément du Bailleur.

Le preneur aura à sa charge tous les équipements à mettre en œuvre (extracteurs, gaines, ...et d'une manière générale tous les travaux et équipements nécessaires au chauffage et au rafraîchissement du Local).

Le Preneur pourra mettre en place ses appareils indépendants en toiture du centre commercial. L'implantation sur la toiture de ces appareils devra être soumise au Bailleur et conforme aux normes en vigueur et DTU. En tout état de cause, ces appareils devront être situés dans des zones prévues à cet effet, sur des supports spécifiques repris par la charpente du bâtiment.

En cas d'aménagements particuliers, les travaux de chevêtres, renforts de charpente, costières et reprise d'étanchéité (y compris cheminement en terrasse), à la charge du Preneur, devront être confiés à l'entreprise agréée du Bailleur, conformément au présent Cahier des Charges.

D'autre part, aucun cheminement de gaines en toiture ne sera autorisé.

Il est précisé que les systèmes à eau perdue sont rigoureusement interdits.

Le Preneur s'engage à mettre en place des appareils présentant un COP > à 3,7 ou un EER supérieure à 2,8, et utilisant des fluides frigorigènes à ODP nul, du type R407c ou équivalent.

Ces pompes à chaleur disposeront de systèmes de détection de fuites de gaz réfrigérants.

L'air neuf des locaux donnant sur le mail et d'une surface inférieure à 300 m² proviendra du mail.

L'air neuf des locaux donnant sur le parvis devra être réalisé à partir du percement en laissé en attente par le Bailleur.

Le Preneur est tenu d'utiliser la ou les prises d'air existantes. Si d'autres prises ou extraction d'air s'avéraient impératives, leur nombre, dimensions et dispositions seraient établis par le Preneur, en accord avec le Bailleur.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Tous les travaux et études à réaliser, en plus des dispositions prévues par le Bailleur, sont à la charge du Preneur.

Les conditions de réalisation seront conformes au présent cahier des charges et en particulier aux chapitres C.2 et C.4 du présent descriptif.

Dans tous les cas, le Preneur soumettra les dispositions envisagées par lui au Bailleur pour accord, préalablement à l'exécution des travaux, étant entendu que les installations précitées ne devront en aucun cas mettre les exploitations en surpression par rapport aux mails.

11.6.1 Conditions climatiques à l'intérieur du Local

La mise en fonctionnement, pendant les heures d'ouverture au public, de l'installation de Chauffage - Rafraîchissement - Ventilation est obligatoire afin de ne pas créer de déséquilibres thermiques et hygiéniques dans le centre commercial.

En aucun cas les conditions de confort réalisées dans le mail par le Bailleur ne devront être perturbées par les installations du Preneur. Le Preneur devra obligatoirement équiper son Local d'une installation permettant le traitement de son Local dans les conditions du présent document.

Afin d'offrir de bonnes conditions climatiques aux visiteurs du site, le Preneur s'engage à maintenir, dans le Local, les conditions climatiques ci-après (humidité : non contrôlée) :

En hiver :

- Au moins $19^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ pour une température extérieure de -5°C

En été :

- Au plus $26^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ pour une température extérieure atteignant 32°C , avec 40% d'hygrométrie.
- Dérive de la température du local, au-dessus de 26°C , si la température extérieure est supérieure à 32°C

Lorsque les produits entreposés dans le Local exigent que la température ambiante soit inférieure à celle définie au présent document, le Preneur devra prévoir des aménagements (tels que chambres froides, plaques froides, étalages réfrigérés, etc...) de rafraîchissement localisé qui permettront d'éviter un rafraîchissement de l'ensemble de l'ambiance à une valeur inférieure à celle définie au présent document.

De plus, les dispositifs de refroidissement de ces équipements seront autonomes.

11.6.1.1 En période de refroidissement

L'installation du Preneur doit favoriser au maximum l'économie des frigories fournies par son système indépendant, grâce à l'utilisation effective maximale du cycle économiseur d'air neuf, du conditionneur du Local et d'autres procédés destinés à éviter le gaspillage d'énergie.

Le Preneur devra, dans les cas particuliers de production localisée et importante de chaleur dans une partie de ses locaux, isoler ses sources de chaleur ou évacuer directement par des moyens appropriés, tout ou partie de ses émissions particulières.

11.6.1.2 En période de chauffage

Le Preneur ne devra pas consommer de l'énergie supplémentaire visant à maintenir, dans ses locaux, une température supérieure à 19°C .

L'installation du Preneur doit favoriser au maximum l'économie des calories fournies par son système indépendant, grâce à l'utilisation effective maximale du cycle économiseur d'air neuf, du conditionneur du Local et d'autres procédés destinés à éviter le gaspillage d'énergie de chauffage (par exemple récupérateur de chaleur sur air repris).

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.6.2 Pilotage et régulation

Le preneur sera tenu de réguler son installation, les appareils de régulation étant à sa charge, ainsi que de prévoir tout dispositif permettant de supprimer les nuisances de toute nature et notamment phoniques et olfactives.

L'ensemble des équipements de CVC seront équipés de dispositifs permettant de piloter les installations selon les prescriptions indiquées au présent Cahier des Charges.

Par ailleurs, l'ensemble du dispositif disposera d'une commande, sur horloge, permettant l'arrêt de l'installation (asservissement à l'interrupteur général) lors des horaires d'absence du personnel des locaux (sauf dispositions spécifiques indiquées par le Bailleur) et le fonctionnement en mode réduit, lors de la seule présence du personnel, dans un souci d'optimisation des consommations énergétiques.

En particulier, le Preneur mettra en place ses câbles d'asservissement dans un boîtier en limite privative coté mail, à disposition pour le raccordement ultérieur par le Bailleur, à la Gestion Technique du Bâtiment

11.6.3 Propagation des odeurs et du bruit

La conception de l'installation et le fonctionnement du chauffage et du rafraîchissement, ainsi que celui de la ventilation du Local, des cuisines et des zones alimentaires, ne devront pas entraîner la propagation d'odeurs, tant à l'égard des autres locaux du Centre Commercial que d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins.

En particulier, lorsque des odeurs sont susceptibles d'être émises dans le Local loué (cuisines, sanitaires, locaux à déchets...), des extractions localisées ou générales, suivant le cas, équipées de filtres ou autres dispositifs seront prévues par le Preneur, afin de maintenir une dépression du Local par rapport aux parties communes.

De même, les installations devront être conçues de manière à ne pas provoquer de nuisances sonores anormales vis-à-vis des autres Preneurs du Centre commercial, et des tiers.

11.6.4 Extraction cuisines

Air neuf :

Pour les restaurants sous toiture non accessible, le Preneur réalisera une trémie en toiture permettant à ce dernier d'installer sa prise d'air neuf.

Dans tous les cas, les chevêtres, costières, grilles, édicules et reprises d'étanchéité devront être réalisés par une entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur, dans les conditions prévues au présent document (article C.2.6).

Extraction :

Pour les restaurants sous toiture non accessible, le Preneur réalisera une trémie en toiture permettant à ce dernier de réaliser son installation d'extraction (hotte, gaine y compris souche en toiture).

Dans tous les cas, les chevêtres, costières, édicules et reprises d'étanchéité, devront être réalisés par l'entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur, dans les conditions prévues au présent Cahier des Charges (article C.2.6).

L'ensemble de l'installation de ventilation (hotte, extracteur, gaine, y compris les gaines tôle noire, raccords régulation, etc ...), ainsi que son entretien, sont à la charge du Preneur.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Il est rappelé que la hotte d'extraction des cuisines devra être du type à induction, limiter les consommations d'énergie, et devra obligatoirement comporter un système de filtres permettant d'évacuer dans la gaine un air vicié dépourvu de graisses.

La conception de l'installation et le fonctionnement ainsi que celui de la ventilation des locaux ne devront pas entraîner la propagation d'odeurs, tant à l'égard des autres locaux du Centre Commercial que d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins.

L'installation devra respecter les normes en vigueur en matière de visitabilité et de nettoyage. Sauf dérogation expresse du Bailleur, le ou les extracteurs seront installés impérativement dans le volume privatif des locaux.

Enfin, l'attention du Preneur est attirée sur l'obligation qui lui incombe d'installer sur la prise d'air neuf mis à sa disposition par le Bailleur, un équipement permettant le soufflage dans le local, de l'air nécessaire à la compensation de ses extractions, de manière à ne pas perturber la climatisation du local et du mail.

Concernant la restauration, un raccordement sur les équipements sera mis en place afin de pouvoir contrôler la compensation d'air neuf qui doit être à hauteur de 80% du volume extrait afin de ne pas mettre le mail en dépression : Installation d'un système avec pressostat différentiel sur la partie insufflation d'air neuf

11.7 Sécurité – Plomberie

11.7.1 Désenfumage

Le Preneur fera, le cas échéant, son affaire du désenfumage de son local.

Le Preneur conserve à sa charge la réalisation des percements, chevêtres, relevés d'étanchéité, exutoires et d'une manière générale tous les équipements, réseaux, asservissements... à mettre en œuvre pour réaliser le désenfumage du local. Il est précisé que ces équipements sont privatifs au Preneur, réalisés par le Bailleur, à la charge du Preneur.

Cas des cellules de plus de 300 m² : La cellule sera livrée avec le dispositif de désenfumage raccordé au SSI du centre commercial. le preneur devra communiquer en amont de la livraison de la cellule l'aménagement souhaité. Passé ce délais le preneur devra prendre en charge les modifications apportées au système de désenfumage conformément à la réglementation ERP et son aménagement intérieur.

Le Preneur devra réaliser l'évacuation des fumées du Local conformément aux dispositions du permis de construire du Centre commercial et aux règlements de sécurité en vigueur.

Pour les locaux sous toiture non accessible au public, le Preneur fera son affaire de son désenfumage naturel. Les exutoires posés par le preneur devront comporter un dispositif anti-chute du personnel, conforme à la réglementation du travail.

Dans tous les cas, les trémies en toiture, et d'une manière générale tous les équipements nécessaires au désenfumage seront à la charge du Preneur, y compris édicules en terrasse, exutoires, cheminées, chevêtres et raccords d'étanchéité ou zinguerie.

Le Preneur fera son affaire du désenfumage éventuel de ses cuisines ou autres points particuliers du Local.

11.8 Règlementation de la sécurité incendie

Les travaux seront exécutés conformément au règlement de sécurité des établissements recevant du public "arrêté du 25 Juin 1980" et aux dispositions particulières au type d'établissement :

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

ainsi qu'aux règles de l'art, lois, décrets, arrêtés, normes et textes divers rendus obligatoires par ceux-ci.

En particulier et plus précisément sont décrits ci-dessous les principes fondamentaux de la réglementation incendie applicables aux boutiques.

11.8.1 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.

11.8.2 Notions sur les matériaux utilisés

En terminologie sécurité, les matériaux sont classés :

- M 0 : Incombustibles,
- M 1 : Combustibles ininflammables,
- M 2 : Combustibles difficilement inflammables,
- M 3 : Combustibles moyennement inflammables,
- M 4 : Combustibles facilement inflammables.

Tous les matériaux utilisés dans les aménagements doivent OBLIGATOIREMENT être accompagnés d'un procès-verbal d'un laboratoire agréé (et non pas d'une fiche publicitaire) attestant du classement de réaction au feu, à réclamer au vendeur ou au fabricant. Ces procès-verbaux seront délivrés depuis moins de cinq ans.

Réaction au feu obligatoire des matériaux employés dans les aménagements :

- Revêtements de sols (sauf carrelage) : classés de M1 à M 4
- Revêtements muraux collés : classés de M0 à M 2
- Revêtements muraux tendus : classés M 0 ou M 1
- Faux-plafond : classés M 0 ou M 1
- Mobiliers : classés de M 1 à M 3
- Enseignes : classés M 0 ou M 1
- Cloisonnements intérieurs : classés de M 0 à M 2
- Gainés de chauffage ou ventilation : classés M 0
- Motifs de décoration en relief : classés M 0 ou M 1
- Tentures, rideaux ou habillages flottants : classés M 0 ou M 1

11.8.3 Textes de référence concernant la sécurité

Arrêté du 25 Juin 1980 : Dispositions générales

Arrêté du 25 Décembre 1981 : Magasins de ventes en Centre Commerciaux

Arrêté du 13 juin 2017 modifiant l'arrêté du 25 juin 1980

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

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

11.8.4 Dispositions diverses : installations classées

Certaines activités commerciales, comme le Pressing, utilisant des produits dangereux, devront faire une déclaration à la Direction de la Réglementation 5ème Bureau, à la Préfecture du lieu d'implantation du Centre Commercial. Installations classées pour la protection de l'environnement Brochures n° 1001-1 et 1001-3

11.8.5 Locaux dont la superficie est égale 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.

11.8.6 Dispositions complémentaires pour locaux supérieurs à 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 MO.

Le nombre de sorties et l'éclairage de secours sont fonction du calcul du nombre de personnes pris en compte dans le local.

Les liaisons sécuritaires avec le SSI du centre Commercial sont à la charge du Preneur. Et effectuées par l'Entreprise imposée par le Bailleur.

11.8.6.1 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

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.8.6.2 *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.

NOTA :

- Si la cellule est équipée d'une sono d'ambiance, une coupure sono doit être installée et reliée sur SSI du centre
- S'il y a des cabines d'essayages, des flashes reliés sur SSI du centre devront être installés dans chaque cabine si celles-ci sont toutes hauteurs en cloison et un pour deux cabines au droit de la cloison séparative si celles-ci ne sont pas toute hauteur.
- S'il y a une mezzanine, un déclencheur manuel et une sirène à l'étage le tout relié sur SSI du centre doivent être installés

11.9 Dispositif de lutte contre l'incendie

A la livraison du Local, la nappe haute d'extinction automatique à eau (hauteur de stockage maximum 3,20 mètres dans les réserves et de 2,50 mètres dans l'aire de vente, avec le respect d'un espace libre d'un mètre entre la tête et le stockage) est existante et livrée en l'état.

Ce réseau est réalisé par le Bailleur, et comprend une attente pour l'éventuelle nappe basse du Preneur.

En outre, il est mis à disposition, un point de piquage R.I.A, en limite privative, pour les exploitations d'une surface supérieure à 300 m², ou celles d'une surface inférieure à 300 m², mais non couvertes par deux jets de RIA présents dans les parties communes. Tout point du bâtiment et des cellules sera couvert par deux jets de lance de RIA à la livraison des cellules. Si le preneur met en œuvre des mezzanines ou réserves, ce dernier devra répondre aux exigences de sécurité incendie (RIA, SPRINKLER et autres...).

Depuis les réseaux des nappes hautes, déjà en place à la livraison du Local et livrés en l'état, l'entreprise du Bailleur réalisera à la charge du Preneur les modifications de ces nappes hautes ou les réseaux complémentaires (notamment nappes basses) d'extinction automatique à eau, au vu des déclarations concernant l'utilisation et la nature des aménagements du Local (faux plafonds, etc.).

Ces réseaux devront respecter la réglementation en vigueur et notamment la norme NF 12.845.

Il est ici précisé que le réseau d'extinction automatique à eau (sprinklers) est un réseau privatif (nappe haute et nappe basse).

Le Preneur d'un local d'une surface supérieure au seuil réglementaire ou à activité particulière, devra la réalisation de son installation de sécurité incendie suivant les normes SSI NFS 61.930 à NFS 61.940.

Cette installation sera dépendante de l'installation générale du centre commercial et rattachée au SSI de catégorie A, avec équipement d'alarme de type 1, installée au PC de sécurité du centre commercial. Par conséquent, le matériel devra être associable avec l'existant. Un câble dans les parties communes, jusqu'au PC sécurité du centre commercial à partir duquel le Preneur raccordera son installation, au moyen de un ou plusieurs modules, à sa charge, existe à la livraison du Local.

Le Bailleur installera, pour le compte et à la charge du Preneur, dans la baie située au PC sécurité, les platines de commandes et de signalisation, pour l'ensemble des fonctions de sécurité et d'asservissement.

Ces derniers travaux seront assurés par l'entreprise en charge des travaux du site, aux frais du Preneur.

De même, le Preneur confiera une mission de coordination SSI, à un coordonnateur agréé par le Bailleur, dont la mission comprendra la mise à jour du dossier sécurité du centre commercial, suite aux travaux du Preneur.

Lorsque le Local est d'une superficie supérieure à 300 m² ou lorsque le Local est d'une surface inférieure à 300 m² mais ne peut être atteint par deux jets de RIA situés dans le mail ou parties communes, le Preneur devra installer, à ses frais, dans son Local, un ou plusieurs RIA, à partir de l'attente en limite privative.

Il est précisé que l'arrivée d'eau pour les RIA ne pourra être utilisée pour un autre usage et que les vannes des RIA, dans le Local, devront être scellées.

Lorsque les caractéristiques du Local, ses modifications éventuelles ou ses aménagements, ou lorsque les activités qui y seront exercées l'exigeront, le Preneur devra installer à ses frais, les équipements particuliers nécessaires et, d'une manière générale, toute installation conforme à tous les règlements et normes applicables suivant l'arrêté du 25 juin 1980 et arrêtés subséquents, aux évolutions de la réglementation et notamment aux demandes des assureurs et pompiers ainsi qu'au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances. Il devra également, si besoin, apporter aux structures du bâtiment les modifications exigées par les normes de sécurité (flocage, etc.).

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Tous les matériaux (revêtements de sols, revêtements de murs, etc.) devront répondre à diverses catégories de classification selon leur comportement au feu. Le Preneur devra présenter au Bailleur les procès-verbaux d'essais de comportement au feu. Ces procès-verbaux devront être rédigés en langue française et en provenance de laboratoires agréés européens.

Le Preneur assurera la mise en place dans le Local d'extincteurs manuels, conformément à la demande des Compagnies d'Assurances et des Services de Sécurité. Ils devront être entretenus, régulièrement vérifiés, disponibles et aisément accessibles.

Enfin, au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation et en fonction des demandes des autorités locales (commission de sécurité...), le Preneur s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité de ses installations, et ce, même en cours d'exploitation du Local.

11.10 Raccordement de l'alarme et de l'installation de sonorisation de sécurité – caméras de surveillance

La diffusion du message prioritaire d'évacuation du public en cas de sinistre dans le centre commercial est obligatoire.

En conséquence, les locaux donnant sur le parvis, les locaux d'une surface supérieure à 300 m², ou les locaux dont l'activité ne permet pas de rendre audible le message d'évacuation en provenance du mail, devront être équipés d'un ensemble de hautparleurs permettant la diffusion de l'alarme et du message d'évacuation.

La commande sera délivrée automatiquement par le PC sécurité du centre commercial, par l'intermédiaire d'un câble et d'un module, mis en place par le Bailleur.

Toutes les modifications des installations situées dans le PC sécurité du centre commercial sont à la charge du Preneur et réalisées par une entreprise agréée par le Bailleur.

Le Preneur pourra mettre en place dans son Local, une installation de sonorisation de confort. Le fonctionnement de cette sonorisation de confort devra être interrompu avant la diffusion de l'alarme générale d'évacuation. Pour cela l'alimentation électrique du système de sonorisation (amplificateur) sera réalisée par le Preneur de la façon suivante :

- raccordement sur une prise de courant dédiée.
- Alimentation de cette prise depuis le tableau électrique du Preneur, sur un départ spécifique muni d'un disjoncteur + contacteur

La commande de ce dispositif (contacteur) sera réalisée par l'entreprise agréée du bailleur, à la charge du preneur.

Le système de sonorisation interne au Local devra être réalisé de manière à ce que les sons reproduits par l'installation du Preneur ne soient pas perçus à partir du mail.

11.10.1 Caméras de surveillance

De même, le Preneur pourra mettre en place dans son Local une installation de caméras de surveillance.

Cette installation devra être conforme à la réglementation et dûment déclarée conformément au décret 96-926 du 17 octobre 1996. Enfin, en aucun cas l'installation ne devra permettre de visionner et enregistrer dans les parties communes et dans les autres locaux.

NOTA :

- Si la cellule est équipée d'une sono d'ambiance, une coupure sono doit être installée et reliée sur SSI du centre
- S'il y a des cabines d'essayages, des flashes reliés sur SSI du centre devront être installés dans chaque cabine si celles-ci sont toutes hauteurs en cloison et un pour deux cabines au droit de la cloison séparative si celles-ci ne sont pas toute hauteur.
- S'il y a une mezzanine, un déclencheur manuel et une sirène à l'étage le tout relié sur SSI du centre doivent être installés

11.11 Canalisations – Evacuation – Plomberie

11.11.1 Canalisations

Les réseaux de canalisations sous plancher bas, jusqu'à l'égout, ont été réalisés selon les principes suivants :

- Réalisation des réseaux d'évacuation EU - EV jusqu'à l'égout depuis la sous-face du plancher bas du Local, y compris une culotte en attente (un diamètre 100 mm pour les eaux vannes et les eaux usées). L'implantation de l'attente EU – EV sera relevée sur place par le Preneur.
- Réalisation d'un piquage en attente, pour l'alimentation en eau froide sanitaire, en limite privative du Local (DN 20 mm pour les commerces d'une surface inférieure à 300 m², DN 25 pour les commerces d'une surface supérieure ou égale à 300 m² et DN40 pour les restaurants).
- Réalisation des réseaux d'eaux pluviales en provenance de la toiture du bâtiment.
- Réalisation des tampons de visite des regards (EU-EV-EP) ou des tés de visite sur les réseaux, le cas échéant situés à l'intérieur de la coque.

11.11.2 Evacuations

Le Preneur aura à sa charge le raccordement de ses canalisations d'évacuation aux culottes en attente.

Toutes dispositions devront être prises par le Preneur dans le cas où son activité génèrerait des rejets particuliers (pressing, teinturerie, laboratoire photo, restaurants...), et ce, conformément à la réglementation en vigueur ou aux exigences des services sanitaires (notamment pose et entretien des bacs à graisse, bacs à féculés...).

Dans tous les cas, le Preneur devra installer son dispositif de traitement dans l'emprise de son Local. Ce dispositif devra pouvoir être régulièrement et facilement vidangé.

La fourniture et la pose des siphons ou autres équipements sont à la charge du Preneur. Les siphons de sol seront obligatoires dans les zones de cuisines pour les restaurants et ou activité similaires (boulangerie, pâtisserie, terminaux de cuisson...) à la charge du preneur et réalisés par les entreprises du bailleur.

Les réseaux supplémentaires à ceux prévus en attente par le Bailleur et les percements particuliers demandés par le Preneur, autorisés après accord express du Bailleur, seront obligatoirement exécutés par l'entreprise du Bailleur, à la charge du Preneur et suivant les modalités prévues à l'article C.2.6.

Chaque Preneur fera installer à sa charge un système agréé (ventouse type DURGO) sur l'évacuation des eaux usées pour assurer la ventilation primaire de la chute.

Concernant les dispositifs de traitement des eaux de cuisines ou autres exploitations générant des rejets particulier, ces derniers devront être régulièrement vidangés de manière à ne pas provoquer de risques ou de nuisances olfactives.

A défaut, et après mise en demeure restée sans effet dans les 48 heures, le Bailleur pourra faire exécuter les vidanges aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, les rejets dangereux pour l'environnement ou pour le personnel, dans les réseaux communs, sont strictement interdits. Tous les frais et conséquences d'un rejet prohibé par les textes en vigueur seront supportés par le Preneur.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.11.3 Plomberie

Le Preneur installera à sa charge toute la plomberie intérieure du Local en particulier son compteur principal, dont le modèle sera imposé par le Bailleur et qui comprendra une liaison avec la Gestion Technique du Bâtiment, clapet anti-retour, filtre... Le Bailleur mettra à disposition la connexion entre le compteur et la Gestion Technique du Bâtiment.

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 (pompes, traitement d'eau...).

Les sanitaires et locaux sociaux mis à la disposition du personnel devront être installés conformément à la réglementation du travail. De même, le Preneur d'un local à activité de restauration réalisera des sanitaires pour le public, dans l'emprise de son Local. Ces sanitaires comprendront au minimum un WC et un lave-mains accessibles aux personnes à mobilité réduite, par genre. Tout l'appareillage sanitaire intérieur au Local et son installation seront conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

De même, afin de limiter les consommations d'eau potable, les WC devront être équipés de chasse d'eau à double flux (3/6 litres). Ils disposeront de pictogrammes précisant les modalités d'utilisation des chasses d'eau à double flux. De même, la robinetterie devra être équipée de limiteur de débit ou d'aérateurs, afin d'assurer un débit inférieur à 6 litres/minute pour une pression de 0.3MPa. En outre, la robinetterie devra être équipée de détecteur de présence (ou à poussoir). Si le Preneur installe des urinoirs, ces derniers devront être équipés de détecteur de présence et être à très bas débit.

Si le Preneur installe des douches, ces dernières devront présenter des débits de 9 litres/minute, pour une pression de 0.3MPa et une eau à 37°C.

Enfin, il devra impérativement installer des détecteurs de fuites.

La production d'eau chaude sanitaire sera produite par les installations du Preneur, au moyen d'un dispositif électrique.

Les restaurants, gros consommateurs d'eau chaude, devront mettre en œuvre un ballon d'eau chaude solaire. En cas de stockage d'eau chaude sanitaire, le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour protéger les réseaux contre les risques de contamination bactérienne.

En particulier, le réseau d'eau chaude sanitaire sera bouclé pour permettre d'effectuer des chocs thermiques.

Le Preneur devra fournir tous les certificats des essais COPREC et faire faire une désinfection de ses installations, avant sa mise en service.

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

11.11.4 Electrovanne

Une électrovanne devra être mise en place sur l'arrivée sanitaire dans chaque boutique.

Mettre en place une électrovanne après compteur sur le réseau d'eau et relier sur contact sec à votre armoire électrique afin qu'elle puisse se couper au même titre que l'enseigne à la fermeture de votre magasin.



11.12 Frais de participation – conditions de règlement

11.12.1 Assistance technique et/ou pilotage

Les missions telles que définies aux chapitres 5.7.1 et 5.7.2 feront l'objet d'honoraires sur la base d'un forfait de 3.050 euros hors taxes (trois mille cinquante euros hors taxes) et versés au Bailleur ou à toute autre société désignée par ce dernier. Ce montant s'entend hors taxes, et doit être réglé en totalité à la prise d'effet du Bail.

11.12.2 Compte de dépenses communes de chantier

Le compte de dépenses communes de chantier d'aménagement des surfaces privatives sera approvisionné par le Preneur, au prorata de la surface du Local, sur la base de 25 euros hors taxes par m² de surface louée (vingt-cinq euros hors taxes par mètre carré). L'entrée du Preneur dans les lieux est subordonnée au paiement de la provision définie ci-dessus.

Cette participation ne s'applique que pour l'ouverture de l'extension Centre Commercial.

Si la provision s'avérait insuffisante, des appels de fonds supplémentaires auraient lieu à l'initiative du Bailleur, ou à toute autre société désignée par ce dernier.

La liquidation du compte de dépenses communes de chantier sera effectuée au plus tard trois mois après l'ouverture de l'extension Centre Commercial.

La rémunération du gestionnaire du compte de dépenses communes de chantier sera de 10% hors taxes, des dépenses hors taxes.

11.12.3 Indexation

L'ensemble des tarifs indiqués dans le présent document s'entend hors taxes, valeur à la date de signature du Bail.

Ils seront actualisés à la date du versement en fonction des variations de l'index Bâtiment BT 01 pour les travaux et de l'index SYNTEC pour les honoraires.

Les indices de référence seront respectivement le dernier indice publié à la date de signature du Bail et le dernier indice publié à la date de facturation (publication au journal officiel).

11.13 Vérifications règlementaires des cellules de galerie marchande

<i>INSTALLATIONS</i>	<i>PERIODICITE</i>	<i>VERIFICATIONS</i>	<i>TEXTES REGLEMENTAIRES</i>
Electricité catégorie 1 et 2	Annuelle	Organisme agréé	Décret du 14/11/88 (CDT) art. GE 7-8-9 El 14 (RS)
Eclairage de sécurité	Journalière Annuelle	Exploitant Organisme agréé	Art. EC 20 (RS) Art. EC 20 - EL 14 (RS) Décret du 10/11/76 (CDT)
Chauffage - électrique - fuel - gaz	Annuelle Annuelle Annuelle	Organisme agréé Organisme agréé Organisme agréé	Art. CH 58 - EL 14 (RS) art. CH 58 Art. CH 58 - GZ 30 (RS)
Chaudière vapeur	Annuelle intérieur et extérieur décennale (épreuve)	Organisme agréé Organisme agréé	Décret du 02/04/26 Décret du 02/04/26
Cheminée	Semestrielle ramonage	Entreprise spécialisée	Arrêté Préf. CH 58 (RS)
Réservoir à pression air comprimé	Triennale intérieur et extérieur, ces visites sont alternées. Epreuve décennale pour les fixes - quinquennale pour les mobiles	Organisme agréé Organisme agréé	Décret du 02/04/26 Décret du 02/04/26
Etanchéité circuit gaz	Annuelle	Organisme agréé	Art. GE 7 6 8 6 10 Art. GZ 30
Exécutoire de fumées	Annuelle	Organisme agréé ou spécialiste	Art. DF 8 (RS) règle 4 APSAIRD (assurances)
Désenfumage mécanique	Annuelle	Organisme agréé ou spécialiste	Art DF 8 RS
Détection automatique d'incendie	Journalière (pile - 3ème source et témoin) Semestrielle Annuelle	Exploitant Organisme agréé ou spécialiste	Règle APSAIRD - APSAD APSAD + MS 68 (RS)
Extincteurs	Annuelle Semestrielle Trimestrielle	Vérification agréé Exploitant Exploitant	R 233 - 39 (CDT) règle 4 ASPAIRD (assurances) MS 68 (RS)
Alarmes	Annuelle journalière	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 - IT 248 (RS)

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

<i>INSTALLATIONS</i>	<i>PERIODICITE</i>	<i>VERIFICATIONS</i>	<i>TEXTES REGLEMENTAIRES</i>
Monte-charge	Annuelle Journalière	Organisme agréé Exploitant	Décret du 23/04/45 (CDT)
Ascenseurs	Semestrielle	Organisme agréé	Décret du 23/04/45 (CDT) Normes P82 210 + Art. AS9 (RS) et suivantes
Appareils de cuisson (toutes énergies)	Annuelle	Organisme agréé	Art. EL 14 - GC 19 (RS)
Portes coupe-feu	Annuelle	Organisme agréé	Règle 16 APSAIRD (assurances)
Electricité catégorie 3 et 4	Triennale Annuelle	Organisme agréé Organisme agréé	Art. GE 7-8-9 EL 14 (RS) Document réalisé par le CEP contrôle et prévention en date du 17/02/84 Vis à vis du décret du 14/11/88
R.I.A.	Annuelle Mensuelle	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 (RS) R Règle APSAIRD (assurances) règles APSAIRD
Extinction automatique à eau (sprinklers)	Triennale Annuelle Semestrielle Trimestrielle et hebdo	Organisme agréé Organisme agréé Organisme agréé Exploitant	Règles APSAIRD (assurances) MS 68 Règlement sécurité Règles APSAIRD
Escaliers mécaniques Trottoirs roulants	Semestrielle Journalière	Organisme agréé Exploitant (vérification des consignes et organes de CDE)	GE 7-8-9 AS - 10 (RS) Normes NF P 82 - 500 - 1 et 2

11.14 Planning type

PLANNING TYPE INDICATIF NON CONTRACTUEL (Délais sujets à variation)

	1							2							3							4							5							6						
	Mois	Semaine							Semaine							Semaine							Semaine							Semaine							Semaine					
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28													
Fiche preneur																																										
Envoi du Guide Preneur et des plans de coque																																										
Réception de l'Avant-Projet																																										
Validation du Chargé Exploitation Technique du Patrimoine																																										
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 passage de la Commission de sécurité (PAC)																																										
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 périodique (PAC)																																										
Ouverture boutique (Autorisation administrative si passage commission)																																										
Levée des réserves émises par IMMOCHAN																																										

■ Commercialisation
 ■ CETP
 ■ Preneur
 ■ Responsable Unique Sécurité
 ■ Administration

11.15 Notice et Charte Chantier du site

Transmis dans le guide preneur



11.16 Certification environnementale Bream In Use (BIU)



11.17 Convention de rejet



11.18 Cahier des charges palissade

Transmis en fonction du besoin dans le guide preneur

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES du Centre Commercial Aushopping MARSAC SUR L'ISLE

Etabli à

Le


En Triple exemplaire

***Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »**

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Lu et approuvé

Signé par :

24E659E11EC34D6...

5) REGLEMENT INTERIEUR

S O M M A I R E

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

- 1) - Définition et composition des parties communes
- 2) - Définition et composition des parties privatives

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

- 3) - Modalités d'occupation de l'immeuble
- 4) - Usage des parties communes générales
- 5) - Usage des parties communes particulières à certains locaux
- 6) - Usage des parties louées
- 7) - Dispositions concernant exclusivement les emplacements privatifs du mail

SECTION III - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE

- 8) - Horaires
- 9) - Accès de la clientèle et fermeture temporaire
- 10) - Horaires et itinéraires des approvisionnements et des livraisons et Transfert de fonds
- 11) - Sécurité
- 12) - Courrier
- 13) - Enseignes
- 14) - Règles d'utilisation des parties communes
- 15) - Modalités d'exploitation des activités commerciales

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT - SANCTIONS

16) - Application

17) - Sanctions

18) - Entrée en vigueur et modification

-o-o-o-0-o-o-o-

Ce règlement intérieur s'applique à l'ensemble des commerçants et prestataires de services, locataires du Centre Commercial objet du présent dossier contractuel locatif.

Ce règlement sera opposable à tous successeurs, cessionnaires, locataires, sous-locataires, franchisés ou gérants libres des signataires d'origine. En conséquence, tout acte portant cession de pas de porte, fonds de commerce, prise à bail, ou mise en gérance, devra sous la responsabilité du cessionnaire, ou du Bailleur dans le cas d'un bail nouveau ou consenti après l'ouverture, viser le présent règlement et contenir l'adhésion du cessionnaire ou du locataire à son application.

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

1 A - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties qui ne sont pas à l'usage exclusif et particulier d'un local loué et de ses annexes ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages.

1 B - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

Dans le cas où une partie commune ou une installation commune serait à l'usage exclusif de certains lots elle constituerait, alors une partie commune particulière aux lots intéressés.

2) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque locataire.

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

3) MODALITES D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Les locaux composant l'immeuble sont affectés et devront toujours demeurer affectés à divers usages commercial, artisanal, sanitaire et social, ou de services, à l'exclusion de tout usage d'habitation.

4) USAGE DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Chacun des locataires ou occupants, sauf l'effet des servitudes ci-après, usera librement des parties communes générales suivant leur destination, à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres locataires ou occupants et sous réserve d'observer les stipulations contenues usuellement dans le présent règlement intérieur et de respecter les prescriptions particulières suivantes :

Les voies d'accès, les voies pompiers, le parvis, les passages et autres, de même que les couloirs de circulation, aux parkings, les rampes et voies d'accès à ces mêmes parties communes à l'immeuble, ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit.

Chaque locataire ou usager bénéficiera d'un droit de passage sur ces parties communes pour lui, sa clientèle et ses employés, sauf à respecter les stipulations contenues dans ce règlement intérieur. Tout stationnement sur ces mêmes parties communes sera formellement interdit, le stationnement étant seulement autorisé sur les emplacements réservés à cet effet.

Chaque locataire aura, sous les réserves ci-dessus, librement accès aux parties communes générales et aux divers aménagements qui dépendront de ces parties communes.

Aucun locataire ne devra utiliser ou laisser utiliser par son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs aucune des parties communes de l'immeuble (galerie, mail, quais de livraison etc....) pour y faire ou laisser faire aucun emballage,

déballage, ou 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, escaliers, monte-charges spécialement affectés à cet effet, à l'exception, bien entendu, des locaux qui auraient une desserte particulière, et dans le respect des horaires prévus à l'article 10.

Les locataires ne pourront en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles ou inscriptions etc.... sur les parties communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur ; cette autorisation, à défaut de durée déterminée précise conservera un caractère précaire et révocable.

Les locataires ne pourront afficher sur leurs vitrines visibles des parties communes, aucune affiche, aucun écriteau, aucune annonce Calico, bandeau, Kakemono... portant atteinte aux bonnes mœurs, à la qualité de l'image du centre commercial.

Sauf dérogation expresse du Bailleur, aucun écriteau, aucune 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 exploité dans lesdits locaux, dérogation du Bailleur, et dans le respect des autorisations préfectorales ou communales.

De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers (fermeture de magasin, liquidation de biens ou autres), est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur.

6 B - MOYENS DE DIFFUSION

Les divers locataires de locaux ou leurs occupants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de leurs locaux, ni utiliser également aucun appareil électrique ou électronique ou informatique ou autre, perturbateur des auditions ou ondes radiophoniques ou de la télévision ou du réseaux WIFI sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour le voisinage.

6 C - TROUBLES AUX AUTRES LOCATAIRES

Ils ne pourront installer dans les locaux aucun moteur ou machine ou tout matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres locataires ou occupants.

Ils devront s'abstenir de toutes activités dangereuses, insalubres ou portant atteinte à la destination, l'usage l'image, ou la notoriété du centre commercial.

Ils devront prendre toutes mesures utiles pour empêcher tout bruit anormal ou odeurs désagréables, aucune installation de gaz ou d'électricité pouvant être destinée à la cuisine ne sera tolérée sauf obligations légales ou exploitations d'un restaurant, restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, cantine, cafétéria ou autres, d'un rayon traiteur ou d'un commerce comportant des activités de plats cuisinés, et encore sauf le cas d'une simple démonstration.

6 D - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Ils devront installer et maintenir en état permanent de fonctionnement et entretenir à leurs frais, dans la totalité de leurs locaux, tous dispositifs de lutte contre l'incendie (extincteurs, trappes fumée, réseaux alarme, éventuellement rideaux d'eau etc.....) d'un type agréé par la Commission de Sécurité compétente telle que 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, encerclés ou dissimulés par un objet quelconque.

7) DISPOSITIONS CONCERNANT EXCLUSIVEMENT LES EMPLACEMENTS PRIVATIFS DU MAIL

Les emplacements privatifs de la ou des galeries centrales dites "mails" seront utilisés exclusivement pour l'exercice de commerces compatibles avec l'activité du Centre Commercial et contribuant à l'amélioration de celui-ci. L'exploitation principale de ces commerces sera exercée au moyen de kiosques ou d'autres constructions amovibles dont les conditions techniques et esthétiques d'établissement devront être soumises à l'autorisation de l'architecte du Bailleur.

Les appareils de distribution automatique ou tout autre appareil dits "jeux automatiques" ne pourront être exploités par les locataires sans l'autorisation expresse du Bailleur.

SECTION III - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE

8) HORAIRES

8 A - Le Centre Commercial sera ouvert et les commerces exploités pendant les douze mois de l'année, sans interruption ni fermeture annuelle pour quelque que cause que ce soit, et notamment pour inventaire.

8 B - Le Bailleur attache une grande importance au respect des horaires d'ouverture des magasins de la galerie marchande et oblige chaque commerçant à s'y conformer.

Cependant, et afin de faciliter l'exécution, il sera toléré l'amplitude suivante :

- ouverture matinale : de 8 h 30 à 10 h au plus tard.
- fermeture en soirée : de 21 h à 22 h au plus tard.

Le bailleur tolérera la fermeture du local une heure avant la fermeture de la grande surface .

Dans tous les cas, les magasins resteront ouverts entre 12 h et 14 h, et au total 11 heures continues et consécutives minimum d'ouverture par jour.

Le Bailleur pourra décider, à l'occasion d'importants événements commerciaux et à titre exceptionnel et ponctuel, que les magasins devront rester ouverts aux mêmes heures que la Grande Surface pendant une période déterminée.

En cas d'ouverture de la Grande Surface le dimanche ou un jour férié, l'amplitude horaire d'ouverture de la Grande Surface s'imposera à l'ensemble des locataires.

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

Cette autorisation est révoquée 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 s'effectuer librement les contrôles et rondes de sécurité qui pourront être décidés.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de sécurité incendie est formellement interdite.

Les postes de secours et d'incendie, couloirs d'évacuation, tableaux électriques, portes coupe feu, ou tout autre équipement ou aménagement de sécurité ou de secours devront toujours demeurer libres d'accès.

Les portes de sortie de secours des locaux exploités ne devront jamais être fermées tant que la clientèle ou les employés y sont présents.

12) COURRIER

Des boîtes à lettres individuelles par locataire seront mises en place pour la réception du courrier ; chaque commerçant sera tenu d'y inscrire son nom ou raison sociale de manière esthétique et durable.

13) ENSEIGNES

Chaque local disposera de son enseigne, dénomination commerciale, ou raison sociale propre. Son adresse sera celle du Centre Commercial.

Aucun locataire ne pourra utiliser l'enseigne d'un autre commerçant pour situer son magasin.

14) REGLES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

14 A - PARKINGS

Le parking est réservé à la clientèle du Centre Commercial. Il ne doit en aucun cas être utilisé au stationnement des véhicules de livraisons des fournisseurs du locataire, ou par son personnel, ou ses prestataires.

Dans le cas où il existe un parking du personnel, le locataire ses salariés seront obligés de se garer sur le parking désigné par le bailleur.

Dans le cas contraire, les 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.

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

14 B - VOIES DE CIRCULATION :

Les voies de circulation ne doivent être utilisées que pour le stricte usage de circulation et non comme des aires de stationnement, de livraison ou pour tout autre usage.

14 C - MAIL OU GALERIE MARCHANDE ET COULOIRS DE LIVRAISON

Le mail constitue l'accès et l'aire de circulation piétonnière de la clientèle entre les différents magasins.

Il devra toujours être libre d'accès.

Aucun encombrement par des marchandises ou autres éléments, même publicitaires, ne pourra gêner la libre circulation. En conséquence, tout matériel les obstruant pourra être enlevé par les Services du Centre Commercial et entreposé à la diligence du gestionnaire aux frais du contrevenant.

Les manutentions sur le mail et sur les parties normalement ouvertes au public ne pourront commencer qu'une demi-heure après la fermeture du Centre et devront cesser une demi-heure avant son ouverture, sauf dérogation par le Bailleur au profit des locataires n'ayant pas d'accès sur les couloirs de livraison et au profit des locaux ouvrant seulement sur le mail.

14 D - UTILISATION DES COULOIRS DE LIVRAISON

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

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

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

Tout nettoyage dont l'origine ne pourrait être identifié rentrera dans les charges générales.

Les surfaces communes devront demeurer également à tous moments libres d'accès ; en conséquence, tout matériel les obstruant pourra être enlevé par les services techniques et de sécurité du Centre Commercial et entreposé à la diligence du Bailleur aux frais du contrevenant.

14 E - EQUIPES DE SECURITE

La fermeture des boutiques sur la galerie sera assurée par une grille à verrouillage intérieur et extérieur. Une clé sera placée sous verre dormant dans le local des agents de sécurité pour intervention en cas de nécessité.

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

15) MODALITES D'EXPLOITATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

15 A - OBLIGATIONS GENERALES

L'activité de chacun des locataires devra être exercée conformément aux prescriptions légales et réglementaires générales ou propres à chaque exploitation. Chaque intéressé fera son affaire personnelle de toute contravention ou plainte qu'il pourrait encourir. Sa responsabilité serait engagée si par suite de son comportement, un préjudice venait à être causé au Centre Commercial par l'application de sanctions graves telles que la fermeture administrative.

Tout litige entre locataires leur demeurera strictement personnel et ne pourra aboutir à une mise en cause du ou des propriétaires du Centre Commercial.

15 B - PERSONNEL D'EXPLOITATION

Les horaires de présence du personnel dans les locaux du Centre commercial et notamment l'heure d'arrivée devront être précisés au cas où les horaires d'arrivée et de départ seraient différents de l'horaire habituel ci-dessus défini.

15 C - ECLAIRAGE DES MAGASINS

Les locataires sont tenus de maintenir éclairées leurs vitrines, enseignes, et parties de magasin visibles du mail du 8h30 à 22h du Centre. Cette obligation pourra être étendue en dehors de cet horaire ou à l'occasion de manifestations publicitaires ou de relations publiques.

15 D - ENTRETIEN - NETTOYAGE

Les locataires devront maintenir en bon entretien de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux, vitrines, grilles et accessoires.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien des locaux devront être effectués en dehors de l'horaire d'ouverture du Centre. L'utilisation de produits de nettoyage dégageant des odeurs désagréables est interdite, de même que la projection ou l'écoulement d'eau, détersifs, etc... dans le mail.

Aucune matière susceptible de les boucher, aucun produit inflammable ou corrosif, ne devra être jeté dans les canalisations et les égouts conformément à la législation en vigueur ou future.

15 E - ENLEVEMENT DES DETRITUS, ORDURES, DECHETS, CARTONS

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

En aucun cas, les déchets et détritrus 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 détritrus tous les jours dans un délai courant une demi-heure après la fermeture du Centre Commercial et cessant à 10 Heures le matin.

Les locataires devront entreposer leurs ordures humides et déchets secs dans des sacs étanches et les stocker dans les locaux poubelles réservés à cet effet par le Bailleur.

Les cartons seront pliés et entreposés à part, dans ces mêmes locaux poubelles.

En aucun cas, sous peine d'amende, les ordures, cartons, palettes, encombrants ou autres ne devront être entreposés dans les parties communes du Centre Commercial ; de même, sur les circulations extérieures et réservées aux sorties d'intervention pompiers.

Toute manipulation rendue nécessaires et réalisée par le bailleur ou son représentant par le non-respect de la présente réglementation sera remboursée par le contrevenant. A défaut d'identification du contrevenant, les frais de cette opération seront inclus dans les charges communes

15 F – RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT :

Dans le cas de la mise en place par le bailleur du tri sélectif dans le centre commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site désigné, et ce conformément au décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets et au décret n°2005-829 du 20 juillet 2005 consolidée au 16 octobre 2007 relatif à la composition des équipements électriques et électroniques et à l'élimination des déchets issus de ces équipements ; produits par leur activité. A ce titre, il remettra à première demande du bailleur et sans frais les copies des bordereaux de suivi des déchets. Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets ou dans le maintien en ordre du local à déchets, le Preneur sera redevable envers le bailleur de plein droit d'une pénalité de 500 € par infraction constatée.

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

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire par une entreprise agréée. Il fournira à

première demande du bailleur, sans frais, la copie du(s) rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. En cas de détérioration des réseaux par obstruction, le Preneur sera redevable envers le bailleur des frais de remise en état des réseaux. De même un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au bailleur dès l'ouverture au public du restaurant.

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux et, en cas de signature de convention de rejet par le bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le preneur s'engage par le présent bail à ratifier ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme ses rejets d'eaux usées

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT SANCTIONS

16) APPLICATION

L'application du présent règlement est confiée au Bailleur ou son représentant.

Son application est liée à l'exploitation du Centre Commercial. Elle est indépendante de la durée de l'Association des Commerçants.

17) SANCTIONS

Les sanctions applicables sont de deux sortes :

- en cas de manquement aux obligations ou aux prestations d'entretien, nettoyage, etc..., le Bailleur ou son représentant se substituera au locataire défaillant et lui facturera le coût de la prestation fournie.
- toute autre infraction se continuant après une mise en demeure de la faire cesser, adressée par lettre recommandée au locataire intéressé, sera sanctionnée par une pénalité telle que fixée au paragraphe 3.16 du bail.

18) ENTREE EN VIGUEUR ET MODIFICATION

Le règlement entrera en vigueur le jour de sa signature et au plus tard le jour de l'ouverture à la clientèle des locaux du Centre Commercial ou à compter du jour de la livraison du local.

- Conformément à l'article 4.3.3 du bail commercial et ce en cas de modification , le bailleur ou son représentant notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre émargement le règlement intérieur modifié.

Etabli à le


en triple exemplaire et sur 10 pages

LE BAILLEUR*

LE PRENEUR*

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

Lu et approuvé

Signé par :

 24E659E11EC34D6...



Dossier de diagnostics techniques

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



Référence AMIDTA-D5630873-2101 12 juillet 2021

Bien	Centre commercial
Adresse	19 AVENUE SUDER CS70226 MARSAC SUR L'ISLE 24054 PERIGUEUX CEDEX 9
Propriétaire	CEETRUS Rue Mal De Lattre De Tassigny TSA 82006 59967 CROIX CEDEX
Demandeur	CEETRUS Rue Mal De Lattre De Tassigny TSA 82006 59967 CROIX CEDEX

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Visité le 10 juin 2021 par LAURENT LENOURRY

Ce rapport original ne peut être reproduit sans notre autorisation et ne peut être utilisé de façon partielle.



Sommaire

Sommaire	2
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au "dossier technique amiante"	3
A. Informations générales	3
B. Cachet du diagnostiqueur	4
C. Programme de repérage	4
D. Conclusion(s)	5
E. Conditions de réalisation du repérage	5
F. Rapports précédents	6
G. Résultats détaillés du repérage	6
H. Déroulement du repérage	31
I. Éléments d'information	32
Annexe 1. Fiches d'identification et de cotation	33
Annexe 2. Croquis	34
Annexe 3. PV d'analyses	37
Annexe 4. État de conservation des matériaux et produits	38
Annexe 5. Recommandations générales de sécurité	40
Annexe 6. Certificat de qualification	42
Annexe 7. Attestations d'assurance et sur l'honneur	43



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.

Norme NF X 46-020

A Informations générales

A.1 Désignation du bâtiment

Type de bien	Centre commercial
Nom	AUCHAN
Adresse	19 AVENUE SUDER CS70226 MARSAC SUR L'ISLE 24054 PERIGUEUX CEDEX 9
Nature du bâtiment	Coques
Propriété de	CEETRUS Rue Mal De Lattre De Tassigny TSA 82006 59967 CROIX CEDEX

A.2 Désignation du donneur d'ordre


Nom	CEETRUS
Adresse	Rue Mal De Lattre De Tassigny TSA 82006 59967 CROIX CEDEX
Qualité	

A.3 Exécution de la mission

Rapport n°	AMIDTA-D5630873-2101
Repérage réalisé le	10 juin 2021
Par	LAURENT LENOURRY
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par	ABCIDIA CERTIFICATION Domaine de Saint Paul Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 102, route de Limours - 78490 Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Numéro de certification de validation	18-1171
Date d'obtention	23 juillet 2020
Date d'émission du rapport	12 juillet 2021
Laboratoire d'analyses	DEKRA PRELEVEMENTS & ANALYSES SUD OUEST
Numéro d'accréditation du laboratoire	1-6766
Adresse du laboratoire	34 chemin de l'Echut Bâtiment 5 - ZI En Jacca 31770 COLOMIERS
Organisme d'assurance professionnelle	AXA CORPORATION SOLUTIONS ASSURANCE - 4 rue Jules Lefevre - 75426 Paris Cedex 09
Numéro de contrat d'assurance et date de validité	<ul style="list-style-type: none"> FR00020032LI du 01/01/2021 au 31/12/2021 FR00019980LI du 01/01/2021 au 31/12/2021



B Cachet du diagnostiqueur

Signature et Cachet de l'entreprise 	Date d'établissement du rapport : Fait à LE HAILLAN le 12/07/2021 Nom du diagnostiqueur : LAURENT LENOURRY
---	---

C Programme de repérage

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)

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
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Ar.t R.1334-21)

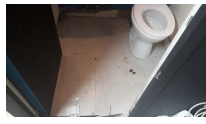
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...), Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Éléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.



D Conclusion(s)



Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Localisation	Élément	Matériaux ou produits	HCI	Critère de décision	État de dégradation	Photo
N°19 R+1 > WC	Sol	Dalles de sol	Non	Résultat d'analyse	Dégradé	

Recommandation(s) au propriétaire

AC1 - Action corrective de premier niveau

Localisation	Élément	Matériaux ou produits
N°19 R+1 > WC	Sol	Dalles de sol

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E Conditions de réalisation du repérage

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.

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits contenant de l'amiante ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

Le donneur d'ordre est tenu de fournir les moyens d'accès nécessaires à mettre en oeuvre pour accéder à certains matériaux (escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme élévatrice de personnes...) et d'en définir les conditions d'utilisation.

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 susceptible 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.

Date du repérage : 10/06/2021

Liste des écarts, adjonctions ou suppressions d'information de la norme :

Concernant les plans et croquis, pour plus de clarté : absence de l'état de conservation.

Dans un souci de ne pas alourdir le rapport et d'en faciliter sa compréhension et sa lecture, l'accréditation COFRAC du laboratoire ayant réalisé l'analyse de nos prélèvements et son annexe technique ne sont pas annexés au présent rapport. Ces documents sont consultables et transmis sur demande auprès de votre interlocuteur en agence.

Informations sur les prélèvements :

A - Motifs qui ont pu conduire à réduire ou augmenter le nombre de prélèvements tel qu'indiqué en Annexe 1 de la norme NFX 46-020 pour chacun des matériaux et produits repérés :

Néant

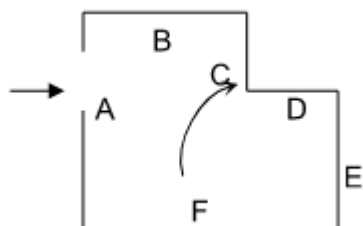
B - Informations sur toutes les conditions existantes susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des sondages (environnement du matériau, contamination éventuelle,...) :

Néant

C - Informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle...) :

Néant

Sens du repérage pour évaluer un local :



F Rapports précédents

Aucun

G Résultats détaillés du repérage

Liste des locaux visités/non visités et justification

Nom	Etage	Visité	Justification
N° 19	RDC	Oui	
STOCKAGE	N° 19 R+1	Oui	
WC	N° 19 R+1	Oui	
N° 34	RDC	Oui	
Salle de convivialité N° 34	RDC	Oui	
WC N° 34	RDC	Oui	
Bureau N° 34	RDC	Oui	
N° 33	RDC	Oui	
Réserve N° 33	RDC	Oui	



WC N°33	RDC	Oui	
N°32	RDC	Oui	
Mezzanine N°32	RDC	Oui	
WC N°32	RDC	Oui	
Cabines d'essayage N°32	RDC	Oui	
N°31	RDC	Oui	
Stock N°31	RDC	Oui	
N°30	RDC	Oui	
Réserve N°30	RDC	Oui	
N°29	RDC	Oui	
Laboratoire N°29	RDC	Oui	
Stock N°29	RDC	Oui	
WC N°29	RDC	Oui	
N°28	RDC	Oui	
Réserve N°28	RDC	Oui	
WC N°29	RDC	Oui	
N°26	RDC	Oui	
RESERVE N°26	RDC	Oui	
WC N°26	RDC	Oui	
N°25	RDC	Oui	
Réserve N°25	RDC	Oui	
WC N°25	RDC	Oui	
Cuisine N°25	RDC	Oui	
Réserve N°25	RDC	Oui	
N°24	RDC	Oui	
Cuisine N°24	RDC	Oui	
Réserve N°24	RDC	Oui	
Bureau N°24	RDC	Oui	
Vestiaires N°24	RDC	Oui	
N°23	RDC	Oui	
Réserve N°23	RDC	Oui	
WC N°23	RDC	Oui	
N°22	RDC	Oui	
WC N°22	RDC	Oui	
Réserve N°22	RDC	Oui	
N°21	RDC	Oui	
Réserve N°21	RDC	Oui	



WC N°21	RDC	Oui	
N°20	RDC	Oui	
Réserve N°20	RDC	Oui	
Salle de massage N°20	RDC	Oui	
Salle de massage 2 N°20	RDC	Oui	
Palier RDC N°20	RDC	Oui	
Salle vidéo N°20	RDC	Oui	
Réserve N°20	RDC	Oui	
WC N°20	RDC	Oui	
Réfectoire N°20	RDC	Oui	
N°18	RDC	Oui	
Réserve N°18	RDC	Oui	
Stock N°18	RDC	Oui	
WC N°18	RDC	Oui	
N°16	RDC	Oui	
Réserve N°16	RDC	Oui	
WC N°16	RDC	Oui	
N°17	RDC	Oui	
Réserve N°17	RDC	Oui	
WC N°17	RDC	Oui	
N°15	RDC	Oui	
Sanitaires N°15	RDC	Oui	
Salle de soin N°15	RDC	Oui	
Réserve N°15	RDC	Oui	
Dégagement N°15	RDC	Oui	
Salle de pause N°15	RDC	Oui	
N°14	RDC	Oui	
Réserve N°14	RDC	Oui	
WC N°14	RDC	Oui	
N°13	RDC	Oui	
Réserve sous escalier N°13	RDC	Oui	
Réserve N°13	RDC	Oui	
Mezzanine/ Salle de pause N°13	RDC	Oui	
Vestiaire N°13	RDC	Oui	
Bureau N°13	RDC	Oui	
N°12	RDC	Oui	
Cabines d'essayage N°12	RDC	Oui	



Réserve N°12	RDC	Oui	
WC N°12	RDC	Oui	
N°11	RDC	Oui	
Réserve N°11	RDC	Oui	
WC N°11	RDC	Oui	
N°9	RDC	Oui	
Salle de pause N°9	RDC	Oui	
Réserve N°9	RDC	Oui	
WC N°9	RDC	Oui	
N°8	RDC	Oui	
Cuisine N°8	RDC	Oui	
WC N°8	RDC	Oui	
CELLULE 10	RDC	Oui	
WC CELLULE 10	RDC	Oui	
WC CELLULE 11	RDC	Oui	
Réserve CELLULE 10	RDC	Oui	
N°6	RDC	Oui	
Arrière boutique N°6	RDC	Oui	
Salle de pause N°6	RDC	Oui	
WC N°6	RDC	Oui	
Cuisine N°6	RDC	Oui	
WC N°6	RDC	Oui	
CELLULE 5	RDC	Oui	
N°4	RDC	Oui	
Arrière boutique N°4	RDC	Oui	
Mezzanine N°4	RDC	Oui	
WC N°4	RDC	Oui	
CELLULE 3	RDC	Oui	
N°2	RDC	Oui	
Arrière boutique N°2	RDC	Oui	
Cabines d'essayage N°2	RDC	Oui	
Réserve N°2	RDC	Oui	
WC N°2	RDC	Oui	
Réserve N°1	RDC	Oui	
Espace vente N°1	RDC	Oui	
Espace coffre N°1	RDC	Oui	
Dégagement N°1	RDC	Oui	



Vestiaires hommes N°1	RDC	Oui	
Vestiaires femmes N°1	RDC	Oui	
Bureau N°1	RDC	Oui	
Réserve atelier N°1	RDC	Oui	
Salle de pause N°1	RDC	Oui	
Bureau/serveur N°1	RDC	Oui	

Description des revêtements en place au jour de la visite

Localisation	Élément	Matériaux ou produits
RDC > Réserve N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°1	Sol	Béton
RDC > Réserve N°1	Plafond	Métal
RDC > Réserve N°1	Plafond	Peinture
RDC > Arrière boutique N°2	Tous les murs	Peinture
RDC > Arrière boutique N°2	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Arrière boutique N°2	Sol	Béton
RDC > Arrière boutique N°2	Sol	Carrelage
RDC > Arrière boutique N°2	Plafond	Béton
RDC > Arrière boutique N°2	Plafond	Peinture
RDC > Arrière boutique N°2	Plafond	Placoplâtre
RDC > Arrière boutique N°4	Tous les murs	Peinture
RDC > Arrière boutique N°4	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Arrière boutique N°4	Sol	Béton
RDC > Arrière boutique N°4	Sol	Sol PVC
RDC > Arrière boutique N°4	Plafond	Peinture
RDC > Arrière boutique N°4	Plafond	Placoplâtre
RDC > Arrière boutique N°6	Tous les murs	Peinture
RDC > Arrière boutique N°6	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Arrière boutique N°6	Sol	Béton
RDC > Arrière boutique N°6	Sol	Carrelage
RDC > Arrière boutique N°6	Plafond	Peinture
RDC > Arrière boutique N°6	Plafond	Placoplâtre
RDC > Bureau N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Bureau N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Bureau N°1	Sol	Béton
RDC > Bureau N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Bureau N°13	Tous les murs	Parpaing



RDC > Bureau N°13	Tous les murs	Peinture
RDC > Bureau N°13	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Bureau N°13	Sol	Béton
RDC > Bureau N°13	Sol	Sol PVC
RDC > Bureau N°24	Tous les murs	Béton
RDC > Bureau N°24	Tous les murs	Faïence
RDC > Bureau N°24	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Bureau N°24	Sol	Sol PVC
RDC > Bureau N°24	Plafond	Béton
RDC > Bureau N°24	Plafond	Peinture
RDC > Bureau N°34	Tous les murs	Bois
RDC > Bureau N°34	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Bureau N°34	Sol	Béton
RDC > Bureau N°34	Sol	Sol PVC
RDC > Bureau/serveur N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Bureau/serveur N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Bureau/serveur N°1	Sol	Béton
RDC > Bureau/serveur N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Bureau/serveur N°1	Plafond	Peinture
RDC > Bureau/serveur N°1	Plafond	Placoplâtre
RDC > CELLULE 10	Tous les murs	Peinture
RDC > CELLULE 10	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > CELLULE 10	Sol	Béton
RDC > CELLULE 10	Sol	Carrelage
RDC > CELLULE 10	Plafond	Peinture
RDC > CELLULE 10	Plafond	Placoplâtre
RDC > CELLULE 3	Tous les murs	Parpaing
RDC > CELLULE 3	Tous les murs	Peinture
RDC > CELLULE 3	Sol	Béton
RDC > CELLULE 3	Sol	Carrelage
RDC > CELLULE 3	Plafond	Béton
RDC > CELLULE 3	Plafond	Peinture
RDC > CELLULE 5	Tous les murs	Peinture
RDC > CELLULE 5	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > CELLULE 5	Sol	Béton
RDC > CELLULE 5	Sol	Carrelage
RDC > Cabines d'essayage N°12	Tous les murs	Peinture
RDC > Cabines d'essayage N°12	Tous les murs	Placoplâtre



RDC > Cabines d'essayage N°12	Sol	Béton
RDC > Cabines d'essayage N°12	Sol	Sol PVC
RDC > Cabines d'essayage N°12	Plafond	Peinture
RDC > Cabines d'essayage N°12	Plafond	Placoplâtre
RDC > Cabines d'essayage N°2	Tous les murs	Peinture
RDC > Cabines d'essayage N°2	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Cabines d'essayage N°2	Sol	Béton
RDC > Cabines d'essayage N°2	Sol	Sol PVC
RDC > Cabines d'essayage N°2	Plafond	Peinture
RDC > Cabines d'essayage N°2	Plafond	Placoplâtre
RDC > Cabines d'essayage N°32	Tous les murs	Peinture
RDC > Cabines d'essayage N°32	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Cabines d'essayage N°32	Sol	Béton
RDC > Cabines d'essayage N°32	Sol	Sol PVC
RDC > Cabines d'essayage N°32	Plafond	Peinture
RDC > Cabines d'essayage N°32	Plafond	Placoplâtre
RDC > Cuisine N°24	Tous les murs	Faïence
RDC > Cuisine N°24	Tous les murs	Métal
RDC > Cuisine N°24	Sol	Béton
RDC > Cuisine N°24	Sol	Carrelage
RDC > Cuisine N°24	Plafond	Peinture
RDC > Cuisine N°24	Plafond	Placoplâtre
RDC > Cuisine N°25	Tous les murs	Peinture
RDC > Cuisine N°25	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Cuisine N°25	Sol	Bois
RDC > Cuisine N°25	Sol	Moquette
RDC > Cuisine N°25	Plafond	Béton
RDC > Cuisine N°6	Tous les murs	Faïence
RDC > Cuisine N°6	Tous les murs	Peinture
RDC > Cuisine N°6	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Cuisine N°6	Sol	Béton
RDC > Cuisine N°6	Sol	Sol PVC
RDC > Cuisine N°6	Plafond	Peinture
RDC > Cuisine N°6	Plafond	Placoplâtre
RDC > Cuisine N°8	Tous les murs	Faïence
RDC > Cuisine N°8	Tous les murs	Peinture
RDC > Cuisine N°8	Tous les murs	Placoplâtre



RDC > Cuisine N°8	Sol	Béton
RDC > Cuisine N°8	Sol	Carrelage
RDC > Dégagement N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Dégagement N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Dégagement N°1	Sol	Béton
RDC > Dégagement N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Dégagement N°15	Tous les murs	Peinture
RDC > Dégagement N°15	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Dégagement N°15	Sol	Béton
RDC > Dégagement N°15	Sol	Carrelage
RDC > Dégagement N°15	Plafond	Peinture
RDC > Dégagement N°15	Plafond	Placoplâtre
RDC > Espace coffre N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Espace coffre N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Espace coffre N°1	Sol	Béton
RDC > Espace coffre N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Espace coffre N°1	Plafond	Béton
RDC > Espace coffre N°1	Plafond	Peinture
RDC > Espace vente N°1	Tous les murs	Parpaing
RDC > Espace vente N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Espace vente N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Espace vente N°1	Sol	Béton
RDC > Espace vente N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Espace vente N°1	Plafond	Métal
RDC > Espace vente N°1	Plafond	Peinture
RDC > Laboratoire N°29	Tous les murs	Peinture
RDC > Laboratoire N°29	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Laboratoire N°29	Sol	Béton
RDC > Laboratoire N°29	Sol	Sol PVC
RDC > Mezzanine N°32	Tous les murs	Béton
RDC > Mezzanine N°32	Tous les murs	Peinture
RDC > Mezzanine N°32	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Mezzanine N°32	Sol	Béton
RDC > Mezzanine N°32	Sol	Sol PVC
RDC > Mezzanine N°32	Plafond	Béton
RDC > Mezzanine N°32	Plafond	Peinture
RDC > Mezzanine N°4	Tous les murs	Peinture



RDC > Mezzanine N°4	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Mezzanine N°4	Sol	Bois
RDC > Mezzanine N°4	Sol	Sol PVC
RDC > Mezzanine N°4	Plafond	Béton
RDC > Mezzanine N°4	Plafond	Peinture
RDC > Mezzanine/ Salle de pause N°13	Tous les murs	Peinture
RDC > Mezzanine/ Salle de pause N°13	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Mezzanine/ Salle de pause N°13	Sol	Béton
RDC > Mezzanine/ Salle de pause N°13	Sol	Sol PVC
RDC > Mezzanine/ Salle de pause N°13	Plafond	Béton
RDC > Mezzanine/ Salle de pause N°13	Plafond	Peinture
RDC > N°11	Tous les murs	Bois
RDC > N°11	Tous les murs	Peinture
RDC > N°11	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°11	Sol	Béton
RDC > N°11	Sol	Carrelage
RDC > N°11	Plafond	Peinture
RDC > N°11	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°12	Tous les murs	Peinture
RDC > N°12	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°12	Sol	Béton
RDC > N°12	Sol	Sol PVC
RDC > N°12	Plafond	Peinture
RDC > N°12	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°13	Tous les murs	Peinture
RDC > N°13	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°13	Sol	Béton
RDC > N°13	Sol	Sol PVC
RDC > N°14	Tous les murs	Peinture
RDC > N°14	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°14	Sol	Béton
RDC > N°14	Sol	Carrelage
RDC > N°14	Plafond	Peinture
RDC > N°14	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°15	Tous les murs	Peinture
RDC > N°15	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°15	Sol	Béton
RDC > N°15	Sol	Carrelage



RDC > N°15	Plafond	Peinture
RDC > N°15	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°16	Tous les murs	Peinture
RDC > N°16	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°16	Sol	Béton
RDC > N°16	Sol	Carrelage
RDC > N°16	Plafond	Peinture
RDC > N°16	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°17	Tous les murs	Peinture
RDC > N°17	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°17	Sol	Béton
RDC > N°17	Sol	Carrelage
RDC > N°17	Plafond	Peinture
RDC > N°17	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°18	Tous les murs	Faïence
RDC > N°18	Tous les murs	Métal
RDC > N°18	Tous les murs	Peinture
RDC > N°18	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°18	Sol	Béton
RDC > N°18	Sol	Carrelage
RDC > N°18	Plafond	Béton
RDC > N°18	Plafond	Peinture
RDC > N°19	Tous les murs	PVC
RDC > N°19	Tous les murs	Peinture
RDC > N°19	Sol	Bois
RDC > N°19	Plafond	Peinture
RDC > N°19	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°2	Tous les murs	Peinture
RDC > N°2	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°2	Sol	Béton
RDC > N°2	Sol	Carrelage
RDC > N°2	Plafond	Peinture
RDC > N°2	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°20	Sol	Béton
RDC > N°20	Sol	Carrelage



RDC > N°20	Plafond	Bois
RDC > N°20	Plafond	Peinture
RDC > N°20	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°21	Tous les murs	Parpaing
RDC > N°21	Tous les murs	Peinture
RDC > N°21	Sol	Béton
RDC > N°21	Sol	Sol PVC
RDC > N°21	Plafond	Béton
RDC > N°21	Plafond	Peinture
RDC > N°22	Tous les murs	Bois
RDC > N°22	Sol	Bois
RDC > N°22	Sol	Béton
RDC > N°22	Sol	Carrelage
RDC > N°22	Plafond	Béton
RDC > N°22	Plafond	Peinture
RDC > N°22	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°23	Tous les murs	Peinture
RDC > N°23	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°23	Sol	Bois
RDC > N°23	Plafond	Peinture
RDC > N°23	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°24	Tous les murs	Faïence
RDC > N°24	Tous les murs	Peinture
RDC > N°24	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°24	Sol	Bois
RDC > N°24	Sol	Carrelage
RDC > N°24	Plafond	Béton
RDC > N°24	Plafond	Peinture
RDC > N°25	Tous les murs	Peinture
RDC > N°25	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°25	Sol	Béton
RDC > N°25	Sol	Carrelage
RDC > N°25	Plafond	Peinture
RDC > N°25	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°26	Tous les murs	Parpaing
RDC > N°26	Tous les murs	Peinture
RDC > N°26	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°26	Sol	Béton



RDC > N°26	Sol	Sol PVC
RDC > N°26	Plafond	Béton
RDC > N°26	Plafond	Peinture
RDC > N°28	Tous les murs	Peinture
RDC > N°28	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°28	Sol	Bois
RDC > N°28	Sol	Vernis
RDC > N°28	Plafond	Peinture
RDC > N°28	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°29	Tous les murs	Peinture
RDC > N°29	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°29	Sol	Bois
RDC > N°29	Sol	Béton
RDC > N°29	Sol	Sol PVC
RDC > N°29	Plafond	Peinture
RDC > N°29	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°30	Tous les murs	Papier peint
RDC > N°30	Tous les murs	Parpaing
RDC > N°30	Sol	Béton
RDC > N°30	Sol	Sol PVC
RDC > N°31	Tous les murs	Métal
RDC > N°31	Tous les murs	Peinture
RDC > N°31	Sol	Béton
RDC > N°31	Sol	Carrelage
RDC > N°31	Plafond	Peinture
RDC > N°31	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°32	Tous les murs	Parpaing
RDC > N°32	Tous les murs	Peinture
RDC > N°32	Sol	Béton
RDC > N°32	Sol	Sol PVC
RDC > N°32	Plafond	Métal
RDC > N°32	Plafond	Peinture
RDC > N°33	Tous les murs	Métal
RDC > N°33	Tous les murs	Peinture
RDC > N°33	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°33	Sol	Béton
RDC > N°33	Sol	Carrelage
RDC > N°33	Plafond	Peinture



RDC > N°33	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°34	Tous les murs	Bois
RDC > N°34	Sol	Béton
RDC > N°34	Sol	Carrelage
RDC > N°34	Plafond	Bois
RDC > N°34	Plafond	Peinture
RDC > N°34	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°4	Tous les murs	Peinture
RDC > N°4	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°4	Sol	Béton
RDC > N°4	Sol	Sol PVC
RDC > N°4	Plafond	Peinture
RDC > N°4	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°6	Tous les murs	Peinture
RDC > N°6	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°6	Sol	Béton
RDC > N°6	Sol	Carrelage
RDC > N°6	Plafond	Peinture
RDC > N°6	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°8	Tous les murs	Peinture
RDC > N°8	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°8	Sol	Béton
RDC > N°8	Sol	Carrelage
RDC > N°8	Plafond	Peinture
RDC > N°8	Plafond	Placoplâtre
RDC > N°9	Tous les murs	Peinture
RDC > N°9	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > N°9	Sol	Béton
RDC > N°9	Sol	Carrelage
RDC > N°9	Plafond	Peinture
RDC > N°9	Plafond	Placoplâtre
RDC > Palier RDC N°20	Tous les murs	Béton
RDC > Palier RDC N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Palier RDC N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Palier RDC N°20	Sol	Béton
RDC > Palier RDC N°20	Sol	Carrelage
RDC > Palier RDC N°20	Sol	Sol PVC
RDC > Palier RDC N°20	Plafond	Bois



RDC > RESERVE N°26	Tous les murs	Béton
RDC > RESERVE N°26	Tous les murs	Crépis
RDC > RESERVE N°26	Tous les murs	Faïence
RDC > RESERVE N°26	Tous les murs	Plâtre
RDC > RESERVE N°26	Sol	Béton
RDC > RESERVE N°26	Sol	Sol PVC
RDC > RESERVE N°26	Plafond	Béton
RDC > RESERVE N°26	Plafond	Peinture
RDC > Réfectoire N°20	Tous les murs	Béton
RDC > Réfectoire N°20	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réfectoire N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Réfectoire N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réfectoire N°20	Sol	Sol PVC
RDC > Réfectoire N°20	Plafond	Béton
RDC > Réfectoire N°20	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°20	Tous les murs	Béton
RDC > Réserve N°20	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°20	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°20	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°20	Plafond	Peinture
RDC > Réserve CELLULE 10	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve CELLULE 10	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve CELLULE 10	Tous les murs	Toile de verre
RDC > Réserve CELLULE 10	Sol	Béton
RDC > Réserve CELLULE 10	Sol	Carrelage
RDC > Réserve CELLULE 10	Plafond	Peinture
RDC > Réserve CELLULE 10	Plafond	Placoplâtre
RDC > Réserve N°11	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°11	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°11	Sol	Béton
RDC > Réserve N°11	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°12	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°12	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°12	Sol	Béton
RDC > Réserve N°12	Sol	Sol PVC



RDC > Réserve N°13	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°13	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°13	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°13	Sol	Béton
RDC > Réserve N°13	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°13	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°13	Plafond	Placoplâtre
RDC > Réserve N°14	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°14	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°14	Sol	Béton
RDC > Réserve N°14	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°14	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°14	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°15	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°15	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°15	Sol	Béton
RDC > Réserve N°15	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°15	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°15	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°16	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°16	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°16	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°17	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°17	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°17	Sol	Béton
RDC > Réserve N°17	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°17	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°17	Plafond	Placoplâtre
RDC > Réserve N°18	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°18	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°18	Sol	Béton
RDC > Réserve N°18	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°18	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°18	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°2	Tous les murs	Bois
RDC > Réserve N°2	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°2	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°2	Tous les murs	Placoplâtre



RDC > Réserve N°2	Sol	Bois
RDC > Réserve N°2	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°2	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°2	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°20	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°21	Tous les murs	Béton
RDC > Réserve N°21	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°21	Sol	Béton
RDC > Réserve N°21	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°21	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°21	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°22	Tous les murs	Faïence
RDC > Réserve N°22	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°22	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°22	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°22	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°22	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°22	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°23	Tous les murs	Bois
RDC > Réserve N°23	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°23	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°23	Sol	Bois
RDC > Réserve N°23	Sol	Moquette
RDC > Réserve N°23	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°23	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°24	Tous les murs	Béton
RDC > Réserve N°24	Tous les murs	Faïence
RDC > Réserve N°24	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°24	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°24	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°24	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°25	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°25	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°25	Sol	Béton
RDC > Réserve N°25	Sol	Carrelage



RDC > Réserve N°25	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°25	Plafond	Placoplâtre
RDC > Réserve N°25	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°25	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°25	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°25	Sol	Bois
RDC > Réserve N°25	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°28	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°28	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°28	Sol	Bois
RDC > Réserve N°28	Sol	Vernis
RDC > Réserve N°28	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°28	Plafond	Placoplâtre
RDC > Réserve N°30	Tous les murs	Papier peint
RDC > Réserve N°30	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°30	Sol	Béton
RDC > Réserve N°30	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve N°33	Tous les murs	Parpaing
RDC > Réserve N°33	Sol	Béton
RDC > Réserve N°33	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°33	Plafond	Métal
RDC > Réserve N°33	Plafond	Peinture
RDC > Réserve N°9	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve N°9	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve N°9	Sol	Béton
RDC > Réserve N°9	Sol	Carrelage
RDC > Réserve N°9	Plafond	Béton
RDC > Réserve N°9	Plafond	Peinture
RDC > Réserve atelier N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve atelier N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve atelier N°1	Sol	Béton
RDC > Réserve atelier N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Réserve sous escalier N°13	Tous les murs	Peinture
RDC > Réserve sous escalier N°13	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Réserve sous escalier N°13	Sol	Béton
RDC > Réserve sous escalier N°13	Sol	Sol PVC
N°19 R+1 > STOCKAGE	Sol	Bois
N°19 R+1 > STOCKAGE	Plafond	HOUDIS



N°19 R+1 > STOCKAGE	Plafond	Peinture
N°19 R+1 > STOCKAGE	Tous les murs	Béton
N°19 R+1 > STOCKAGE	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de convivialité N°34	Tous les murs	Bois
RDC > Salle de convivialité N°34	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de convivialité N°34	Sol	Béton
RDC > Salle de convivialité N°34	Sol	Sol PVC
RDC > Salle de massage 2 N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de massage 2 N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de massage 2 N°20	Sol	Bois
RDC > Salle de massage 2 N°20	Plafond	Peinture
RDC > Salle de massage 2 N°20	Plafond	Placoplâtre
RDC > Salle de massage N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de massage N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de massage N°20	Sol	Bois
RDC > Salle de massage N°20	Plafond	Peinture
RDC > Salle de massage N°20	Plafond	Placoplâtre
RDC > Salle de pause N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de pause N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de pause N°1	Sol	Béton
RDC > Salle de pause N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Salle de pause N°15	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de pause N°15	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de pause N°15	Sol	Béton
RDC > Salle de pause N°15	Sol	Sol PVC
RDC > Salle de pause N°15	Plafond	Peinture
RDC > Salle de pause N°15	Plafond	Placoplâtre
RDC > Salle de pause N°6	Tous les murs	Faïence
RDC > Salle de pause N°6	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de pause N°6	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de pause N°6	Sol	Béton
RDC > Salle de pause N°6	Sol	Carrelage
RDC > Salle de pause N°6	Plafond	Peinture
RDC > Salle de pause N°6	Plafond	Placoplâtre
RDC > Salle de pause N°9	Tous les murs	Faïence
RDC > Salle de pause N°9	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de pause N°9	Tous les murs	Placoplâtre



RDC > Salle de pause N°9	Sol	Béton
RDC > Salle de pause N°9	Sol	Carrelage
RDC > Salle de pause N°9	Plafond	Béton
RDC > Salle de pause N°9	Plafond	Peinture
RDC > Salle de soin N°15	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle de soin N°15	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle de soin N°15	Sol	Béton
RDC > Salle de soin N°15	Sol	Carrelage
RDC > Salle de soin N°15	Plafond	Peinture
RDC > Salle de soin N°15	Plafond	Placoplâtre
RDC > Salle vidéo N°20	Tous les murs	Béton
RDC > Salle vidéo N°20	Tous les murs	Parpaing
RDC > Salle vidéo N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > Salle vidéo N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Salle vidéo N°20	Sol	Sol PVC
RDC > Salle vidéo N°20	Plafond	Béton
RDC > Salle vidéo N°20	Plafond	Peinture
RDC > Sanitaires N°15	Tous les murs	Peinture
RDC > Sanitaires N°15	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Sanitaires N°15	Sol	Béton
RDC > Sanitaires N°15	Sol	Carrelage
RDC > Sanitaires N°15	Plafond	Peinture
RDC > Sanitaires N°15	Plafond	Placoplâtre
RDC > Stock N°18	Tous les murs	Bois
RDC > Stock N°18	Tous les murs	Béton
RDC > Stock N°18	Sol	Sol PVC
RDC > Stock N°18	Plafond	Béton
RDC > Stock N°18	Plafond	Peinture
RDC > Stock N°29	Tous les murs	Parpaing
RDC > Stock N°29	Tous les murs	Peinture
RDC > Stock N°29	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Stock N°29	Sol	Béton
RDC > Stock N°29	Sol	Sol PVC
RDC > Stock N°29	Plafond	Béton
RDC > Stock N°29	Plafond	Peinture
RDC > Stock N°31	Tous les murs	Parpaing
RDC > Stock N°31	Tous les murs	Peinture
RDC > Stock N°31	Tous les murs	Placoplâtre



RDC > Stock N°31	Sol	Bois
RDC > Stock N°31	Sol	Brut
RDC > Stock N°31	Plafond	Brut
RDC > Stock N°31	Plafond	Béton
RDC > Vestiaire N°13	Tous les murs	Peinture
RDC > Vestiaire N°13	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Vestiaire N°13	Sol	Béton
RDC > Vestiaire N°13	Sol	Sol PVC
RDC > Vestiaires N°24	Tous les murs	Béton
RDC > Vestiaires N°24	Tous les murs	Faïence
RDC > Vestiaires N°24	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Vestiaires N°24	Sol	Sol PVC
RDC > Vestiaires N°24	Plafond	Béton
RDC > Vestiaires N°24	Plafond	Peinture
RDC > Vestiaires femmes N°1	Tous les murs	Faïence
RDC > Vestiaires femmes N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Vestiaires femmes N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Vestiaires femmes N°1	Sol	Béton
RDC > Vestiaires femmes N°1	Sol	Sol PVC
RDC > Vestiaires hommes N°1	Tous les murs	Faïence
RDC > Vestiaires hommes N°1	Tous les murs	Peinture
RDC > Vestiaires hommes N°1	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > Vestiaires hommes N°1	Sol	Béton
RDC > Vestiaires hommes N°1	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°20	Tous les murs	Béton
RDC > WC N°20	Tous les murs	Parpaing
RDC > WC N°20	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°20	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°20	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°20	Plafond	Béton
RDC > WC N°20	Plafond	Peinture
RDC > WC CELLULE 10	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC CELLULE 10	Tous les murs	Toile de verre
RDC > WC CELLULE 10	Sol	Béton
RDC > WC CELLULE 10	Sol	Carrelage
RDC > WC CELLULE 10	Plafond	Peinture
RDC > WC CELLULE 10	Plafond	Placoplâtre
RDC > WC CELLULE 11	Tous les murs	Placoplâtre



RDC > WC CELLULE 11	Tous les murs	Toile de verre
RDC > WC CELLULE 11	Sol	Béton
RDC > WC CELLULE 11	Sol	Carrelage
RDC > WC CELLULE 11	Plafond	Peinture
RDC > WC CELLULE 11	Plafond	Placoplâtre
RDC > WC N°11	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°11	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°11	Sol	Béton
RDC > WC N°11	Sol	Carrelage
RDC > WC N°12	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°12	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°12	Sol	Béton
RDC > WC N°12	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°14	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°14	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°14	Sol	Béton
RDC > WC N°14	Sol	Carrelage
RDC > WC N°16	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°16	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°16	Sol	Carrelage
RDC > WC N°17	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°17	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°17	Sol	Bois
RDC > WC N°17	Plafond	Béton
RDC > WC N°17	Plafond	Peinture
RDC > WC N°18	Tous les murs	Béton
RDC > WC N°18	Tous les murs	Faïence
RDC > WC N°18	Sol	Carrelage
RDC > WC N°18	Plafond	Peinture
RDC > WC N°18	Plafond	Placoplâtre
RDC > WC N°2	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°2	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°2	Sol	Bois
RDC > WC N°2	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°2	Plafond	Béton
RDC > WC N°2	Plafond	Peinture
RDC > WC N°21	Tous les murs	Béton
RDC > WC N°21	Tous les murs	Peinture



RDC > WC N°21	Sol	Béton
RDC > WC N°21	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°21	Plafond	Béton
RDC > WC N°21	Plafond	Peinture
RDC > WC N°22	Tous les murs	Parpaing
RDC > WC N°22	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°22	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°22	Plafond	Béton
RDC > WC N°22	Plafond	Peinture
RDC > WC N°23	Tous les murs	Faïence
RDC > WC N°23	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°23	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°23	Sol	Moquette
RDC > WC N°23	Plafond	Peinture
RDC > WC N°23	Plafond	Placoplâtre
RDC > WC N°25	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°25	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°25	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°25	Plafond	Béton
RDC > WC N°26	Tous les murs	Béton
RDC > WC N°26	Tous les murs	Crépis
RDC > WC N°26	Tous les murs	Faïence
RDC > WC N°26	Tous les murs	Plâtre
RDC > WC N°26	Sol	Béton
RDC > WC N°26	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°26	Plafond	Béton
RDC > WC N°26	Plafond	Peinture
RDC > WC N°29	Tous les murs	Parpaing
RDC > WC N°29	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°29	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°29	Sol	Béton
RDC > WC N°29	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°29	Plafond	Béton
RDC > WC N°29	Plafond	Peinture
RDC > WC N°29	Tous les murs	Parpaing
RDC > WC N°29	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°29	Sol	Bois



RDC > WC N°29	Sol	Vernis
RDC > WC N°29	Plafond	Métal
RDC > WC N°29	Plafond	Peinture
RDC > WC N°32	Tous les murs	Béton
RDC > WC N°32	Tous les murs	Faïence
RDC > WC N°32	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°32	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°32	Sol	Béton
RDC > WC N°32	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°32	Plafond	Béton
RDC > WC N°32	Plafond	Peinture
RDC > WC N°33	Tous les murs	Bois
RDC > WC N°33	Sol	Béton
RDC > WC N°33	Sol	Carrelage
RDC > WC N°33	Plafond	Peinture
RDC > WC N°33	Plafond	Placoplâtre
RDC > WC N°34	Tous les murs	Bois
RDC > WC N°34	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°34	Sol	Béton
RDC > WC N°34	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°4	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°4	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°4	Sol	Bois
RDC > WC N°4	Sol	Sol PVC
RDC > WC N°4	Plafond	Béton
RDC > WC N°4	Plafond	Peinture
RDC > WC N°6	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°6	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°6	Sol	Béton
RDC > WC N°6	Sol	Carrelage
RDC > WC N°6	Plafond	Peinture
RDC > WC N°6	Plafond	Placoplâtre
RDC > WC N°6	Tous les murs	Faïence
RDC > WC N°6	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°6	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°6	Sol	Béton
RDC > WC N°6	Sol	Sol PVC



RDC > WC N°6	Plafond	Béton
RDC > WC N°6	Plafond	Peinture
RDC > WC N°8	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°8	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°8	Sol	Béton
RDC > WC N°8	Sol	Carrelage
RDC > WC N°9	Tous les murs	Faïence
RDC > WC N°9	Tous les murs	Parpaing
RDC > WC N°9	Tous les murs	Peinture
RDC > WC N°9	Tous les murs	Placoplâtre
RDC > WC N°9	Sol	Béton
RDC > WC N°9	Sol	Carrelage
RDC > WC N°9	Plafond	Béton
RDC > WC N°9	Plafond	Peinture

La liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, sur décision de l'opérateur

Aucun

La liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, après analyse

Localisation	Élément	Matériaux ou produits	État de dégradation	Obligation/Préconisation	Réf. Prél.
N°19 R+1 > WC	Sol	Dalles de sol	Dégradé	AC1	P001

La liste des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas

Localisation	Élément	Matériaux ou produits	Critère de décision	Réf. Prél.
RDC > Réserve N°11	Plafond	Faux plafonds	Marquage du matériau	
RDC > Réserve N°12	Plafond	Faux plafonds	Marquage du matériau	
RDC > Vestiaires femmes N°1	Plafond	Faux plafonds	Document consulté	
RDC > Vestiaires hommes N°1	Plafond	Faux plafonds	Document consulté	
RDC > WC N°12	Plafond	Faux plafonds	Marquage du matériau	

Liste des matériaux ou produits qui par nature ne contiennent pas d'amiante

Localisation	Élément	Matériaux ou produits
RDC > Bureau N°1	Plafond	Faux plafonds
RDC > Bureau N°13	Plafond	Faux plafonds
RDC > Bureau N°34	Plafond	Faux plafonds
RDC > CELLULE 5	Plafond	Faux plafonds
RDC > Cuisine N°8	Plafond	Faux plafonds
RDC > Dégagement N°1	Plafond	Faux plafonds
RDC > Laboratoire N°29	Plafond	Faux plafonds



RDC > N°13	Plafond	Faux plafonds
RDC > N°30	Plafond	Faux plafonds
RDC > Réserve N°16	Plafond	Faux plafonds
RDC > Réserve N°20	Plafond	Faux plafonds
RDC > Réserve N°30	Plafond	Faux plafonds
RDC > Réserve atelier N°1	Plafond	Faux plafonds
RDC > Réserve sous escalier N°13	Plafond	Faux plafonds
RDC > Salle de convivialité N°34	Plafond	Faux plafonds
RDC > Salle de pause N°1	Plafond	Faux plafonds
RDC > Vestiaire N°13	Plafond	Faux plafonds
RDC > WC N°11	Plafond	Faux plafonds
RDC > WC N°14	Plafond	Faux plafonds
RDC > WC N°16	Plafond	Faux plafonds
RDC > WC N°34	Plafond	Faux plafonds
RDC > WC N°8	Plafond	Faux plafonds

Résultats hors champ d'investigation (matériaux non visés par la liste A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique)

Aucun

Légende	
État de dégradation des matériaux	BE : Bon état, DL: Dégradation locales, ME : Mauvais état
Se référer aux recommandations générales de sécurité	RGS
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	Etat 1 : Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation
	Etat 2 : Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrément
	Etat 3 : Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP : Évaluation périodique
	AC1 : Action corrective de premier niveau
	AC2 : Action corrective de second niveau

Évaluation périodique

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- a)** contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b)** rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Action corrective de premier niveau



Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a)** rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b)** procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c)** veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d)** contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Action corrective de second niveau

Qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective de second niveau consiste à :

- a)** prendre, tant que les mesures mentionnées au **c)** n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b)** procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c)** mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d)** contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

H Déroulement du repérage

Eléments complémentaires au repérage

Présence de mobilier ou d'activité pendant le repérage ?	<input checked="" type="checkbox"/>
Les plans du bâtiment ont-ils été fournis ?	<input checked="" type="checkbox"/>
D'autres documents ont-ils été remis ?	<input type="checkbox"/>
Commentaire Néant	



I Éléments d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes 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.

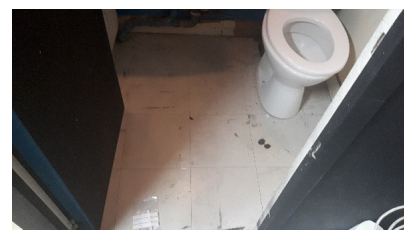
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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

**ANNEXE 1** Fiches d'identification et de cotation

Prélèvement P001
Pièce N°19 R+1 - WC
Localisation Sol
Matériaux Dalles de sol
Date 12 juillet 2021
Résultat Présence d'amiante
Commentaire





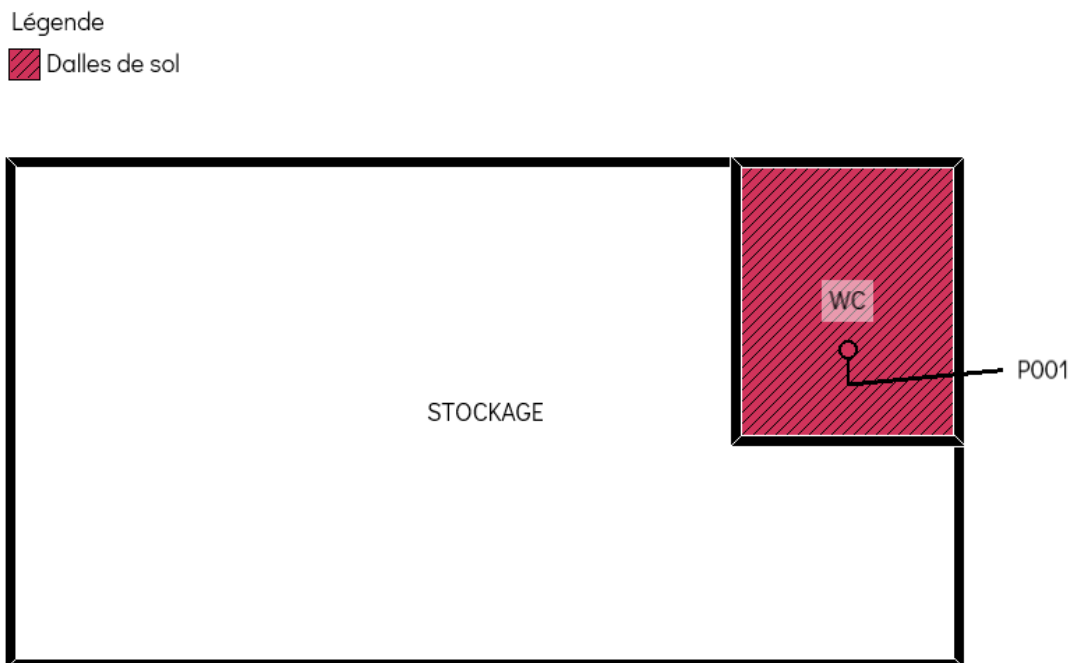
ANNEXE 2 Croquis

Planche de repérage usuel		1/2
RDC		
Référence	AMIDTA-D5630873-2101	Version 1
Origine	Dekra diagnostic / LAURENT LENOURRY	
Adresse	19 AVENUE SUDER CS70226 MARSAC SUR L'ISLE 24054 PERIGUEUX CEDEX 9	





Planche de repérage usuel		2/2
N°19 R+1		
Référence	AMIDTA-D5630873-2101	Version 1
Origine	Dekra diagnostic / LAURENT LENOURRY	
Adresse	19 AVENUE SUDER CS70226 MARSAC SUR L'ISLE 24054 PERIGUEUX CEDEX 9	





2/2 Liste des éléments - Planche de repérage usuel - N°19 R+1

Prélèvements

P001 WC Sol

Dalles de sol



ANNEXE 3 PV d'analyses

PV_D5630873-2101_P001_O.pdf



DEKRA Prélèvements & Analyses
Siège social : 19 rue Stuart Mill - Parc d'activité de
Limoges Sud Orange - 87000 LIMOGES
SAS au capital de 1 360 000 €
SIRET : 834306797 00012 - Code APE : 7120B
RCS : Limoges 834 306 797
N° Intracommunautaire : FR 12834306797
dpa.commerciaux.fr@dekra.com

D5630873-2101
19 avenue Suder CS70226 Marsac sur
l'Isle
24054 PERIGUEUX CEDEX 9

DEKRA INDUSTRIAL
AQUITAINE
85 RUE DE LA MORANDIERE - BP 40030
33185 LE HAILLAN
A l'attention de Sabine ROUMET



Rapport d'essai N° 1191266 Révision 0

Nbre d'échantillon(s) : 1

RECHERCHE DE FIBRES D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

Seules les prestations repérées par le symbole * sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.

ECHANTILLON N° 1111891

DONNÉES CLIENT

Prélevé par : Laurent LENOURRY Transporté par : TNT
Réceptionné par : Mégane FARAGONI Le : 15/06/21
Référence de l'échantillon : P001 Date de prélèvement : 11/06/21
Description de l'échantillon : Dalles de sol
Localisation : Boutique Aelys R+1, WC, Sol

ANALYSE(S) *

NFX 43-050 (Janvier 1996)
Préparation de l'échantillon par calcination et/ou attaque acide et/ou attaque chimique suivant la méthode de préparation interne PT/TECH/011. Puis dépôt sur une grille de microscopie carbonée en vue d'une analyse par microscopie électronique à transmission analytique (META).

Lieu d'analyse : Colomiers Par : DPA/Mégane FARAGONI
Date d'analyse : 18/06/21

EXAMEN VISUEL ET MICROSCOPIQUE						
Couches analysées #	Description	Texture	Couleur	Méthode d'analyse	Nbre de préparation	Type de fibre d'amiante détectée
Couche 1	revêtement colle	dur	gris	MET	1	Chrysotile
Couche 2		souple	jaune			
Couches indissociables :		1&2				

Sans précisions de la part du client, toutes les couches sont analysées ensemble.
La limite de détection n'est pas garantie pour les analyses d'ensemble des matériaux multi-couches, elle n'est garantie que pour une analyse simple couche.
Ø Le "Non détecté" correspond à une teneur inférieure à notre limite de détection qui est de 0,1 % massique (intervalle de confiance à 95 %).

Validé le 18/06/21
Par DPA/Julie DECAT
Business Unit Manager

L'accréditation du Cofrac atteste de la compétence technique du laboratoire pour les activités couvertes par l'accréditation et du bon fonctionnement d'un système de management de la qualité adapté. Les résultats ne se rapportent qu'aux objets soumis à l'essai. La reproduction du rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Seule la version du rapport d'essai faisant foi est celle se trouvant sur le serveur de résultats de DEKRA Prélèvements & Analyses.



ANNEXE 4 État de conservation des matériaux et produits

Évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

Date de l'évaluation	12 juillet 2021
Pièce	N°19 R+1 - WC
Localisation	Sol
Matériaux	Dalles de sol
Destination déclarée du local	
Conclusion	Action corrective de premier niveau

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	Type de recommandation
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	
Protection physique				EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique	Matériau non dégradé		Risque de dégradation faible ou à terme	EP
	Matériau dégradé	Ponctuelle	Risque de dégradation rapide	AC1
Risque faible d'extension de la dégradation			EP	
Risque d'extension à terme de la dégradation		AC1		
Risque d'extension rapide de la dégradation		AC2		
	Généralisé			AC2

Conclusions possibles :

Évaluation périodique

Lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amianté, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Action corrective de premier niveau

Lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amianté, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amianté ;
- c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amianté restant accessibles dans la même zone ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Action corrective de second niveau

Qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective de second niveau consiste à :



- a)** prendre, tant que les mesures mentionnées au **c)** n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b)** procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c)** mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d)** contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



ANNEXE 5 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 présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29- 5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, 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 cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).



3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret 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 en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA 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 (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



ANNEXE 6 Certificat de qualification



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

LENOURRY Laurent
 sous le numéro 18-1171

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 23/07/2020 Validité : 22/07/2027
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 23/07/2020 Validité : 22/07/2027
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 12/04/2018 Validité : 11/04/2023
Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, modifié par l'arrêté du 13 décembre 2011
- CREP** Prise d'effet : 12/04/2018 Validité : 11/04/2023
Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011



Accréditation n°4-0540
 portée disponible sur www.cofrac.fr

Véronique DELMAY
 Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
 Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011
 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR 20 V6 du 02 avril 2014



ANNEXE 7 Attestations d'assurance et sur l'honneur



XL Insurance

**ATTESTATION D'ASSURANCE
AU TITRE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 419 408 927, succursale française de **XL Insurance Company SE**, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée 8 St. Stephen's Green, D02 VK30, Dublin 2, Irlande sous le numéro 641686, compagnie d'assurance autorisée et contrôlée par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie), atteste que la société :

**DEKRA Industrial SAS
P.A Limoges Sud Orange
19 Rue Stuart Mill - CS 70308
87008 LIMOGES Cedex**

est titulaire auprès de notre société du contrat d'assurance N° **FR00020032LI** dont l'objet est de couvrir les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Atteintes à l'Environnement pouvant leur incomber en raison des dommages causés aux tiers dans le cadre des activités couvertes au titre de ce contrat **et notamment dans le cadre des activités suivantes : Mission « Diagnostics de présence d'amiante dans les bâtiments, assistance technique amiante, mesures d'empoussièrement d'amiante, coordination SPS lors de chantiers de désamiantage », Conseils et accompagnement Amiante et plomb, Stratégies de Prélèvements, Prélèvements et Analyses de tout type de matériaux, air, sols, boues, Rapports d'analyse, Surveillance de l'air sur le lieu du travail, Logiciels de suivi des analyses et des données de chantier**

MONTANTS DES GARANTIES :

L'engagement de l'Assureur, toutes garanties confondues, ne peut excéder **8 000 000 EUR**, pour l'ensemble des sinistres réglés au titre d'une même période d'assurance.

Responsabilité Civile Atteintes à l'Environnement

8.000.000 EUR
par sinistre et par période

Il est précisé que les montants indiqués ci-dessus s'entendent sans préjudice des autres sous-limitations telles que mentionnées au contrat et forment la limite des engagements de l'Assureur, quel que soit le nombre de personnes physiques ou morales bénéficiant de la qualité d'assuré, pour l'ensemble des réclamations formulées au cours d'une même année/période d'assurance.

La présente attestation est délivrée pour la période du **01/01/2021 (0h00)** au **01/01/2022 (0h00)** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation de la garantie prévues au contrat.

Sa validité, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des termes et limites du contrat auquel elle se réfère, cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que ces derniers doivent être obligatoirement souscrits auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

Fait à Paris pour valoir ce que de droit le 30/12/2020
Pour **XL Insurance Company SE**



XL Insurance

XL INSURANCE COMPANY SE
SUCURSALA FRANCE
61 RUE MSTISLAV ROSTROPOVITCH - 75017 PARIS
RCS PARIS 419 408 927
SIÈGE SOCIAL : 8 ST. STEPHEN'S GREEN - DUBLIN (IRLANDE)
REPRESENTANTE PER AL CANTON SERVICES DE (ORIAS) N° C100000

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France - Telephone: +33 1 56 92 80 00 axxl.com

XL Insurance Company SE, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée 8 St. Stephen's Green, Dublin 2, D02 VK30, Irlande sous le numéro 641686, compagnie d'assurance autorisée et contrôlée par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie). XL Insurance Company SE, Succursale française : 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 419 408 927. Administrateurs: P.R.Bradbrook (UK), J.R.Harris (UK), B.R.P.Joseph (UK), Y.Slattey, P. Wilson (UK), D. Palici-Chehab (FR), J. O'Neill, H. Browne



XL Insurance

**ATTESTATION D'ASSURANCE 2021
DEKRA « Diagnostics Amiante »**

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 419 408 927, succursale française de XL Insurance Company SE, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée 8 St. Stephen's Green, D02 VK30, Dublin 2, Irlande sous le numéro 641686, compagnie d'assurance autorisée et contrôlée par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie), atteste que la société :

**Dekra Industrial SAS
P.A Limoges Sud Orange, 19 Rue Stuart Mill
CS 70308 - 87008 LIMOGES Cedex**

a souscrit auprès de notre compagnie le contrat d'assurance **RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE n° FR00019980LI** couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent en raison des dommages causés aux tiers dans le cadre des activités couvertes au contrat.

Les activités garanties par ce contrat sont notamment : Mission de diagnostics de présence d'amiante dans les bâtiments, d'assistance technique amiante, de mesures d'empoussièrement d'amiante, de coordination SPS lors de chantiers de désamiantage, de conseils et d'accompagnement amiante, stratégies de prélèvements, prélèvements et analyses de tout type de matériaux, air, sols, boues, rapports d'analyse, surveillance de l'air sur le lieu du travail, logiciels de suivi des analyses et des données de chantier

MONTANT DES GARANTIES**RESPONSABILITE CIVILE IMPUTABLE AUX « MISSIONS » (RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE)**

Dommages immatériels non consécutifs : **4 000 000 Euros** par sinistre et par année d'assurance

Territorialité : Monde entier sauf USA-Canada




Il est précisé que les montants de garanties :

- Forment la limite des engagements de l'Assureur pour l'ensemble des réclamations imputables au même fait dommageable et quel que soit le nombre d'Assurés au contrat,
- Constituent, lorsque la précision en est faite, l'engagement maximum de l'Assureur pour toutes les réclamations formulées au cours d'une même année d'assurance,
- S'entendent sans préjudice des autres sous-limitations telles que mentionnées au contrat.

Cette attestation est valable du **1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021** inclus sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation du contrat, en cours d'année d'assurance, pour les cas prévus par le Code des Assurances ou par le contrat.

La validité de la présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites du contrat auquel elle se réfère, cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers ne peut être souscrite conformément à la législation locale qu'auprès d'assureurs agréés dans la nation considérée.

Fait à Paris, le 28 décembre 2020




XL INSURANCE COMPANY SE
 Succursale Française
 61 RUE MISTISLAV ROSTROPOVITCH - 75017 PARIS
 RCS PARIS 419 408 927
 SIÈGE SOCIAL : 8 ST STEPHEN'S GREEN - DUBLIN (IRLANDE)
 REPRÉSENTÉE PAR M. CATILIN SERVICES DE COMPTES N° COURTES

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France - Téléphone : +33 1 56 92 80 00 axa.com
 XL Insurance Company SE, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée 8 St. Stephen's Green, Dublin 2, D02 VK30, Irlande sous le numéro 641686, compagnie d'assurance autorisée et contrôlée par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie). XL Insurance Company SE, Succursale française : 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 419 408 927.
 Administrateurs : P.R.Bradbrook (UK), J.R.Harris (UK), B.R.P.Joseph (UK), Y.Slattery, P. Wilson (UK), D. Palli-Chehab (FR), J. O'Neill, H. Browne



ATTESTATION D'ASSURANCE

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 419 408 927, succursale française de **XL Insurance Company SE**, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée 8 St. Stephen's Green, D02 VK30, Dublin 2, Irlande sous le numéro 641686, compagnie d'assurance autorisée et contrôlée par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie), atteste que la société :

DEKRA Industrial SAS
P.A Limoges Sud Orange, 19 Rue Stuart Mill
CS 70308 - 87008
LIMOGES Cedex

a souscrit auprès de notre Société un contrat d'assurance **RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE** n° **FR00019980LI** couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers dans le cadre des activités couvertes au titre de ce contrat.

Les activités garanties par ce contrat sont les suivantes :

- Bureau de contrôle, contrôleur technique, dans tous les domaines de la construction, de la prévention, de la sécurité, de la fiabilité, de la coordination, de l'assistance, de la maintenance, comportant toutes opérations, missions et prestations de conseils, audits, études, expertises, analyses, diagnostics, enquêtes, constats, contrôles, vérifications, formation, information, y compris les diagnostics et contrôles de présence de plomb, radon et insectes, et ce sur tous biens meubles et immeubles, y compris les ouvrages de génie civil, les équipements, les installations, les remontées mécaniques, les systèmes de sécurité incendie, les navires notamment pour la délivrance de certificats sanitaires, et y compris leurs implications sur l'environnement.
- Conseils et accompagnement amiante et plomb, Stratégie de Prélèvements, Prélèvements et Analyses de tout type de matériaux, air, sols, boues, Rapports d'analyses Surveillance de l'air sur le lieu du travail, Logiciels de suivi des analyses et des données de chantier.
- Formation, information, animation, assistance à destination du personnel des entreprises dans les domaines suivants : système sécurité incendie, hygiène et sécurité dans le travail, plans de prévention, audit de conformité du patrimoine bâti, coordination sécurité-santé, mines et carrières.
- Coordinateur « sécurité protection de la santé », coordination SSI, examinateur « qualitel », chargé de sécurité pyrotechnique, mesures de perméabilité à l'air de l'enveloppe des bâtiments et des réseaux aérauliques.
- Assistance, conseils, audits, études, dans les domaines suivants : sûreté de fonctionnement d'équipements et installations, ingénierie qualité, optimisation de la performance en production et maintenance.
- Etudes, formations, informations et assistances techniques, administratives et financières aux maîtres d'ouvrages dans les domaines liés à l'environnement (eau, air, sol, déchets).
- Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, et missions Amose selon les articles 5 et 6 de l'Ordonnance 2018-937 du 30 octobre 2018.
- Développement et vente, avec installation, formation et maintenance, de logiciels et progiciels pour la gestion technique et administrative des parcs immobiliers et mobiliers des secteurs publics et privés.
- Soutien au développement de l'activité de contrôle des appareils de radiographie des cabinets dentaires.
- **A l'exclusion de toute opération, mission et prestation de maîtrise d'œuvre**, sauf celles très occasionnelles, et sauf celles de maîtrise d'œuvre et de bureau d'études techniques pour la réalisation d'ouvrages et d'installations d'assainissement desservant des bâtiments dans le domaine de l'industrie et des collectivités locales et celles de maîtrise d'œuvre en installations thermiques et climatiques.
- **A l'exclusion de toutes activités ou dommages liés à la présence d'amiante.**

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France - Telephone: +33 1 56 92 80 00 axaxl.com

XL Insurance Company SE, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée 8 St. Stephen's Green, Dublin 2, D02 VK30, Irlande sous le numéro 641686, compagnie d'assurance autorisée et contrôlée par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie). XL Insurance Company SE, Succursale française : 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 419 408 927.

Administrateurs: P.R.Bradbrook (UK), J.R.Harris (UK), B.R.P.Joseph (UK), Y.Slattery, P. Wilson (UK), D. Palici-Chehab (FR), J. O'Neill, H. Browne

1/2



XL Insurance

MONTANT DES GARANTIES

- **RESPONSABILITÉ CIVILE NON IMPUTABLE AUX « FOURNITURES » (RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE)**

Pour l'ensemble des dommages

15.000.000 euros par sinistre dont :

- **atteintes** à l'environnement : 1.525.000 euros par sinistre et année d'assurance, ce montant comprenant également les dommages matériels et immatériels
- **pour** l'ensemble des dommages matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs : 15.000.000 euros par sinistre dont 1.525.000 euros par sinistre pour les dommages immatériels non consécutif
- Faute inexcusable de l'Employeur en France : 7 500 000 Euros pour l'ensemble des sinistres imputables à une même année d'assurance.

- **RESPONSABILITÉ CIVILE IMPUTABLE AUX « FOURNITURES » RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE**

Pour l'ensemble des dommages

15.000.000 euros par sinistre et année d'assurance dont :

- 6.000.000 euros par sinistre et année d'assurance pour l'ensemble des dommages suivants : dommages immatériels non consécutifs et dommages de même nature que ceux visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et dont sont responsables le maître d'œuvre et le bureau d'études techniques réputés constructeurs (en application de l'article 1792-1 1° du Code civil) ou le contrôleur technique (tel que défini à l'article L111-23 du Code de la construction et de l'habitation) pour les ouvrages listés à l'Article L243-1-1 du Code des assurances.

Territorialité : Monde entier sauf USA-Canada

Il est précisé que les montants de garanties :

- Forment la limite des engagements de l'Assureur pour l'ensemble des réclamations imputables au même fait dommageable et quel que soit le nombre d'Assurés au contrat,
- Constituent, lorsque la précision en est faite, l'engagement maximum de l'Assureur pour toutes les réclamations formulées au cours d'une même année d'assurance,
- S'entendent sans préjudice des autres sous-limitations telles que mentionnées au contrat.

Cette attestation est valable du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 inclus sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation du contrat, en cours d'année d'assurance, pour les cas prévus par le Code des Assurances ou par le contrat.

La validité de la présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites du contrat auquel elle se réfère, cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers ne peut être souscrite conformément à la législation locale qu'auprès d'assureurs agréés dans la nation considérée.

Fait à Paris, le 30 décembre 2020



XL Insurance

XL Insurance Company SE, 61 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, France - Telephone: +33 1 56 92 80 00 **axax**
 XL Insurance Company SE, une société européenne au capital de 259 156 875 euros, domiciliée à St. Stephen's Green, Dublin 2, D02 VK30, Irlande sous
 contrôle par la Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie). XL Insurance Company SE, Succursale française : 61 rue Mstislav Rostropovitch 75
 numéro 419 408 927.

Administrateurs: P.R.Bradbrook (UK), J.R.Harris (UK), B.R.P.Joseph (UK), Y.Slattery, P. Wilson (UK), D. Palici-Chehab (FR), J. O'Neill, H. Browne

XL INSURANCE COMPANY SE
 SUCCURSALE FRANÇAISE
 61 RUE MSTISLAV ROSTROPOVITCH - 75017 PARIS
 RCS PARIS 419 408 927
 SIÈGE SOCIAL: 8 ST STEPHEN'S GREEN - DUBLIN (IRLANDE)
 REPRESENTÉE PAR XL CATLIN SERVICES SE (ORIAS N° C18496)

2/2


ATTESTATION SUR L'HONNEUR DU DIRIGEANT (Article R 2143-3 du C. commande publique)

Je soussigné M. Nicolas BOUVIER, Président de la société DEKRA Industrial SAS, SIREN 433 250 834 RCS Limoges, au capital de 25 060 000 € dont le siège est à LIMOGES (87000) - 19 rue S. Mill – PA Limoges Sud Orange déclare sur l'honneur que la société n'entre dans aucun des cas mentionnés aux articles 2141-1 à 2141-5 et L2141-7 à L 2141-11 du code de la commande publique en vigueur :

a) Condamnation pénale définitive :

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40; 225-4-1, 225-4-7 ; 313-1, 313-3; 314-1 ; 324-1 , 324-5, 324-6 ; 421-1 à 421-2-4, 421-5 ; aux articles 432-10, 432-11 , 432-12 à 432-16 ; à l'article 433-1, 433-2, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10 , 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 et 450-1 du Code pénal, à l'article 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du Code général des impôts, et à l'article L. 317-8 du Code de la sécurité intérieure, ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union européenne ;
- ne pas être exclu des marchés publics, à titre de peine principale ou complémentaire prononcée par le juge pénal, sur le fondement des articles 131-10 ou 131-39 du Code pénal ;

b) Lutte contre le travail illégal :

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour les infractions mentionnées aux articles L. 8221-1, L. 8221-3, L. 8221-5 , L. 8231-1, L. 8241-1, L. 8251-1 et L. 8251-2 du Code du travail, ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union européenne ;
- pour les contrats administratifs, ne pas faire l'objet d'une mesure d'exclusion, en application des articles L. 8272-4, R. 8272-10 et R. 8272-11 du Code du travail ;

c) Obligation d'emploi des travailleurs handicapés ou assimilés :

- être en règle, au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail;

d) Liquidation judiciaire, redressement judiciaire, faillite personnelle:

- ne pas être admis à une procédure de RJ au sens de l'article L. 631-1 du Code de commerce ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, ou justifier d'une habilitation à poursuivre ses activités pendant la durée prévisible d'exécution du marché public ou de l'accord-cadre ;
- ne pas être admise à procédure de LJ au sens de l'article L. 640-1 du Code de commerce ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger,
- ne pas être en état de faillite personnelle en application des articles L. 653-1 à L. 653-8 du même Code, et ne pas faire l'objet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ;

f) Situation fiscale et sociale :

- avoir, au 31/12 de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation, souscrit les déclarations lui incombant en matière fiscale et sociale et acquitté les impôts et cotisations exigibles, ou s'être acquitté spontanément de ces impôts et cotisations avant la date du lancement de la présente consultation ou avoir constitué spontanément avant cette date des garanties jugées suffisantes.

g) Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes :

- ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour les infractions mentionnées à l'article L. 1146-1 du Code du travail ;

h) Il est également attester ici en tant que de besoin que la société :

- a fourni des renseignements exacts dans le formulaire DC2, et ses annexes.
- verse les congés payés à ses salariés (non assujettie au règlement d'une cotisation auprès d'une caisse de congés),
- ne fait l'objet d'aucune notification d'observation des règles de prévention des accidents du travail par la CRAM,
- fait partie d'un Groupe au sein duquel chaque filiale dispose de son entière autonomie commerciale et concurrentielle

Etabli au PLESSIS ROBINSON, le 04 janvier 2021

Pour servir et valoir ce que de droit

Pour DEKRA Industrial
Nicolas BOUVIER
Président




Planche de repérage usuel		1/2
RDC		
Référence	AMIDTA-D5630873-2101	Version 1
Origine	Dekra diagnostic / LAURENT LENOURRY	
Adresse	19 AVENUE SUDER CS70226 MARSAC SUR L'ISLE 24054 PERIGUEUX CEDEX 9	



Planche de repérage usuel		2/2
N°19 R+1		
Référence	AMIDTA-D5630873-2101	Version 1
Origine	Dekra diagnostic / LAURENT LENOURRY	
Adresse	19 AVENUE SUDER CS70226 MARSAC SUR L'ISLE 24054 PERIGUEUX CEDEX 9	

Prélèvements
P001 WC Sol Dalles de sol

Légende

 Dalles de sol



Signé par :

24E659E11EC34D6...

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 9432342
 Réalisé par Eddie TONNOIR
 Pour le compte de BUREAU VERITAS

Date de réalisation : 7 janvier 2025 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° DDT/SEER/RGC/2024-03-01 du 21 mai 2024.

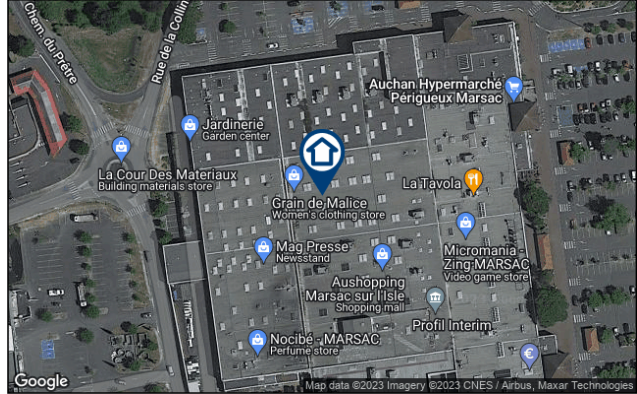
Références du bien

Adresse du bien
 AVENUE LOUIS SUDER
 24052 Périgueux CEDEX

Référence(s) cadastrale(s):
 Information demandée, non communiquée

ERP établi à l'adresse / aux coordonnées géographiques.
 Longitude : 0.65798
 Latitude : 45.19299

Bailleur
 CEETRUS FRANCE



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	22/01/2014	non	non	p.6
PPRn	Inondation	révisé	06/02/2018	non	non	p.6
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	16/01/2019	non	-	p.6
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				oui	-	-
Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						



Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	5 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.







(2) 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).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire	Non	-
 Mouvement de terrain	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.</i>
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non -
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	-
 Canalisation TMD	Non	-

 Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Obligations Légales de Débroussaillage	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11



État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 07/01/2025

AVENUE LOUIS SUDER
24052 Périgueux CEDEX

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Submersion marine <input type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>	Projection <input type="checkbox"/>
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui non
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3
Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non
 *Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non
 Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 24-2019-01-16-002 du 16/01/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
 oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui non
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui non
 *Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage oui non
 L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler oui non

Parties concernées

Bailleur CEETRUS FRANCE à _____ le _____
Locataire OLIBAN à _____ le _____

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévus mentionnés par cet état.

Signé par :

24E659E11EC34D6...

immobilier, ne sont pas

Obligations Légales de Débroussaillage

Concerné *

* Le bien se situe dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

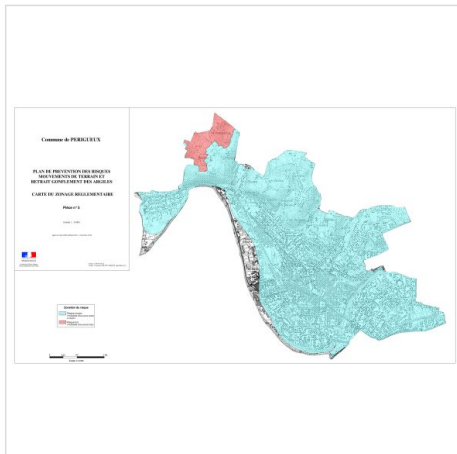
- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

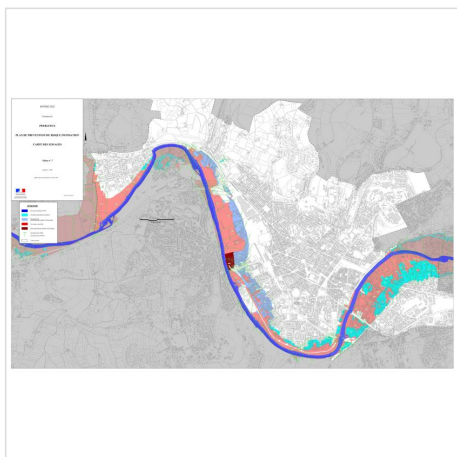
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn multirisque, approuvé le 22/01/2014

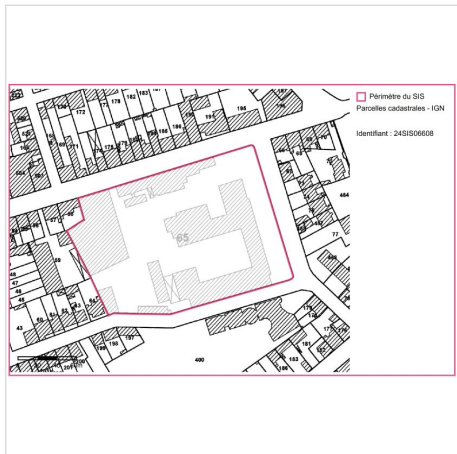
Pris en considération : Mouvement de terrain



Le PPRn Inondation, révisé le 06/02/2018



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/01/2019



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	08/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/2018	04/07/2018	03/11/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2017	30/06/2017	03/11/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	17/07/2012	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/12/2009	02/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	17/07/2009	23/07/2009	21/10/2009	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/05/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/05/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/01/1998	21/01/1998	11/06/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1995	31/12/1996	18/02/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	10/02/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	24/09/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/06/1992	30/06/1992	08/07/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	30/09/1995	17/04/1996	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1991	07/05/1995	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	30/08/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/04/1986	29/04/1986	03/08/1986	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

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 : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Périgueux - Dordogne
 Commune : Périgueux

Adresse de l'immeuble :
 AVENUE LOUIS SUDER
 24052 Périgueux CEDEX
 France

Etabli le : _____

Bailleur : _____

CEETRUS FRANCE

Locataire : _____

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 07/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDT/SEER/RGC/2024-03-01 en date du 21/05/2024 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDT/SEER/RGC/2024-03-01 du 21 mai 2024

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Service Eau, Environnement, Risques
Pôle risques et gestion de crise

**ARRÊTÉ n° DDT/SEER/RGC/2024-03-01
portant abrogation des arrêtés relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL)
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
et indiquant les nouvelles modalités d'accès à ces informations**

Le Préfet de la Dordogne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels majeurs et à la réparation des dommages ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Vu le décret du 03 novembre 2021 nommant Monsieur Jean-Sébastien LAMONTAGNE, préfet de la Dordogne,

Vu l'arrêté préfectoral général n° 060154 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques ;

Vu les arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques ;

Considérant le paragraphe I de l'article 236 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 abrogeant le paragraphe III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, relatif à l'obligation du préfet d'arrêter la liste des communes dans lesquelles s'applique l'information des acquéreurs et des locataires ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte ;

Considérant que la modification de l'article L.125-5 du code de l'environnement est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023 ;

Sur proposition de Mme la directrice départementale des territoires par intérim de la Dordogne ;

ARRÊTE

Article 1er

Sont abrogés :

- L'arrêté préfectoral n° 060154 du 07 février 2006 et ses annexes, relatif au dispositif de l'information des acquéreurs et des locataires en Dordogne ainsi que les arrêtés modificatifs portant modification de l'arrêté du 07 février 2006, listés en annexe 1 au présent arrêté ;
- Les 269 arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques, listés en annexe 1 au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques.

Article 2

L'état des risques ou l'ERRIAL (Etat des risques réglementaires pour l'information des acquéreurs et des locataires) est désormais généré à partir de l'application internet dématérialisée ouverte au public à l'adresse suivante : <https://erial.georisques.gouv.fr>

Article 3

En complément de l'application dématérialisée susvisée, toute précision peut être obtenue sur le site internet de l'État en Dordogne à l'adresse suivante : <https://www.dordogne.gouv.fr> rubriques : Actions de l'État – Environnement : Eau, Biodiversité, Risques – Risques naturels et technologiques – Système d'information géographique (SIG) sur les risques.

Article 4

Le présent arrêté sera adressé aux maires des communes concernées et à la chambre départementale des notaires et la chambre de commerce et d'industrie de la Dordogne. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Dordogne. Il fera l'objet d'une information dans un journal local.

Article 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Article 6

Le secrétaire général de la préfecture de la Dordogne, la directrice départementale des territoires par intérim de la Dordogne sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Dordogne.

A Périgueux, le 21 MAI 2024

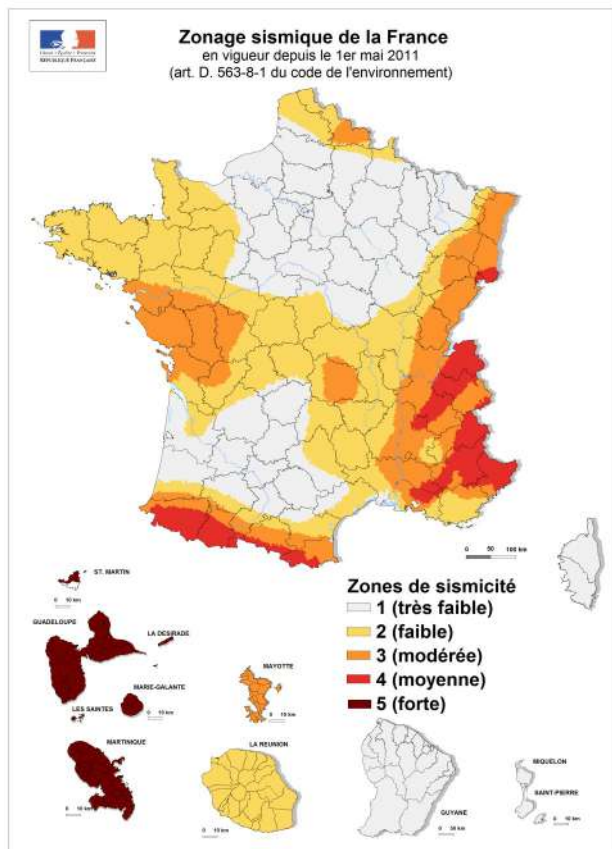
Le préfet



Jean-Sébastien LAMONTAGNE

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

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

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

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

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

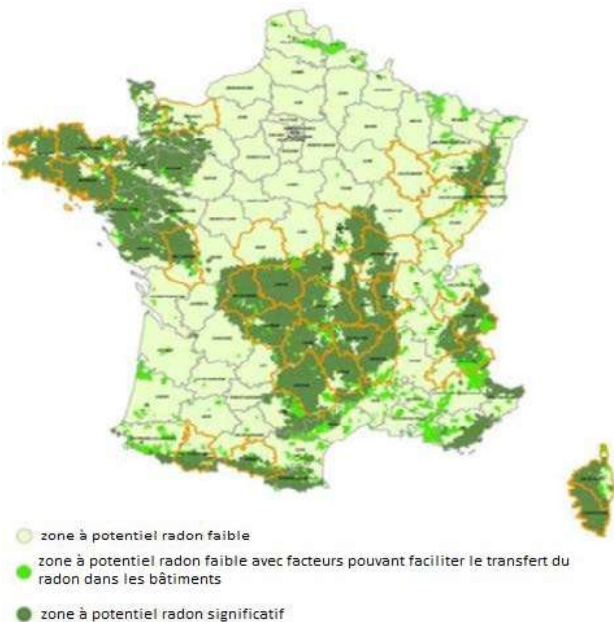
Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

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

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



En attente de la fiche gouvernementale sur les **Obligations Légales de Débroussaillage**. Celle-ci sera intégrée dans l'ERP dès qu'elle sera disponible.



Diagnostic de performance énergétique

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

Centres commerciaux

N° : 2224T1929609H Zone 001 Valable jusqu'au : 25/08/2032 Nature du commerce (parties privatives uniquement) : Mail de centre commercial Année de construction : 1985	Date : 26/08/2022 Date de visite : 2022-08-26 Diagnosticteur : ANDRIS RAPHAEL ACTIVITE DIAG IMMO HSI SUD OUEST 85 Rue de la Morandière BP 40030 33185 LE HAILLAN Numéro certification : CPDI4499 Signature : <p style="text-align: right;">DEKRA Diagnostic SAS au capital de 10 000 000 € - RCS Limoges 433 250 834 Activité Adjointe 85 Rue de la Morandière 33185 LE HAILLAN Tél. 05 56 13 41 67 - Fax. 05 56 13 37 55</p>
---	--

Adresse : avenue Louis Suder, 24430 MARSAC-SUR-L'ISLE

Partie de bâtiment : Mail du centre commercial

Sth : 2860,00 m²

Sgla : 2600,00 m²

Propriétaire :

Nom : SERVICIMMOG

Adresse : Rue Mal De Lattre De Tassigny
59170 CROIX

Locataire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2019/2021

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh _{EF}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Bois, biomasse			
Electricité	305148,0 kWh _{EF}	701840,4 kWh _{EP}	49700,28 €
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			49699,33 €
TOTAL		701840,40 kWh _{EP}	99399,66 €

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

Emissions de gaz à effet de serre (GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée :

128 kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions :

3 kg éqCO₂/m².an

sur la base d'estimations à l'immeuble





Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : - Panneaux béton cellulaire type siporex	Système de chauffage : - Roof Tops - Soufflage	Système de production d'eau chaude sanitaire : - Production ECS Electrique
Toiture : - Panneaux béton cellulaire type siporex avec multicouche (bitume)	Système de refroidissement : - Roof tops	Système d'éclairage : - Halogènes, lampes fluo compactes, tubes fluorescents
Menuiseries ou parois vitrées: - PF. coul. métal sans rupt simple vitrage(VNT) Sans volet - PF. coul. métal sans rupt double vitrage(VNT) air 6mm Sans volet - Porte en métal avec vitrage simple		Système de ventilation : - Extracteurs
Plancher bas : - Plancher sur terre-plein présence d'isolation inconnue	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non requis	
Nombre d'occupants : 200	Autres équipements consommant de l'énergie : - Rideaux d'air, écrans	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable:	kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : 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 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 en période 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 chauffe 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

Eclairage

- Profiter au maximum des l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et de luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration

Recommandation 1

- Optimisation de la régulation : gestion zone morte, free cooling, décalage du point de consigne
- Remplacement des unités par des roofs tops réversibles
- Remplacement des éclairages de façade

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique performance énergétique

<http://www.ademe.fr>

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: Icert


Parc Edonia - Bât. G Rue de la Terre Victoria

certification: CPDI4499

Assuré par XL Insurance Company SE

61 rue Mstislav Rostropovitch
75017
PARIS

N°: FR00019980LI

Signé par :

24E659E11EC34D6...

CODE ETHIQUE DES PARTENAIRES VERSION SYNTHETIQUE

Nous sommes une foncière à impact qui investit avec exigence dans l'immobilier de commerce et les projets de renouvellement urbain à mixité d'usages, avec l'ambition d'accélérer la transition vers la ville résiliente et la transformation durable des sites et des territoires.

Notre vocation est portée par des valeurs, des femmes et des hommes engagés et intègres. Les valeurs éthiques de Ceetrus guident ses actions, elles éclairent ses décisions, elles sont garantes de son intégrité.

Il nous paraît important de partager avec nos partenaires, les engagements que nous prônons et que nous attendons de tous ceux qui nous accompagnent.

Nous attendons de nos partenaires qu'ils partagent notre exigence éthique, qu'ils promeuvent un véritable engagement autour de valeurs respectueuses de l'éthique, de l'intégrité, du respect des droits humains fondamentaux, de la sécurité au travail, qu'ils participent à nos côtés à la lutte contre la discrimination et qu'ils adoptent un comportement environnemental engagé.

L'adoption d'une conduite responsable, respectueuse et qui ne transige pas avec la corruption, les droits humains fondamentaux mais lutte efficacement contre tout comportement comme toute action non éthique est essentielle.

Nous garantissons ainsi, tous ensemble et réciproquement, une éthique des affaires respectueuse des règles de concurrence, en excluant toute corruption, en ayant une vigilance absolue à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, en étant intransigeant avec le respect des droits humains fondamentaux, en réprochant fermement toute forme de travail indigne, irrespectueuse ou dangereuse.

Notre code de conduite éthique des affaires et des partenaires s'appuie notamment sur la loi et sur les principes directeurs de global compact des nations unies. Il fixe des principes qui engagent chacun de nous et de nos partenaires, dont le respect de l'esprit plus encore que de la lettre, est déterminant et incontestable. Il s'impose à l'ensemble de nos relations, et le cas échéant il est annexé aux contrats ou documents conclus avec les partenaires. Il est précisé par ailleurs que le code éthique des affaires d'un partenaire, s'il existe, s'impose à Ceetrus en ses dispositions qui ne contreviendraient pas ou ne contrediraient pas le présent code.

Notre code de conduite éthique des affaires et des partenaires s'adresse à la communauté de nos parties prenantes, des sous-traitants dont ils répondent, et des tiers contractants avec l'entité Ceetrus et/ou ses filiales, que nous désignons sous le terme "partenaires". Ce code est également le reflet de l'engagement des collaborateurs et collaboratrices de Ceetrus qui ont participé à son élaboration et dont les principes directeurs se retrouvent également dans le code qui leur est applicable et qui fait référence aux présentes.

1. GARANTIR LE RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX.

En agissant de concert **pour les droits de l'homme et des travailleurs**, nous sommes persuadés que notre collaboration en sera renforcée.

Acteurs responsables, nous attendons de nos partenaires qu'ils soient engagés dans le respect des droits fondamentaux et des droits des travailleurs, où qu'ils. Elles se situent dans le monde.

PROMOUVOIR la santé, l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail.

Nous prenons les mesures nécessaires pour offrir un **environnement de travail sûr, sain** et renoncer à tout ce qui pourrait avoir un **effet nocif sur la santé** de nos collaborateurs et collaboratrices et des tiers pouvant être impactés (prévention des accidents, lutte contre les incendies).

Nous veillons par ailleurs à la **solidité, à la stabilité et à la sécurité des bâtiments et équipements** de nos environnements de travail.

Des séances de sensibilisation et de formation à la prévention des risques sont organisées régulièrement auprès des collaborateurs et collaboratrices respectifs, afin de leur permettre de connaître, de comprendre et de suivre les procédures de protection et de sécurité.

SOUTENIR la rémunération

Nous devons nous conformer aux lois et règlements applicables concernant la rémunération, les bénéfices et toute autre forme d'avantage social.

Les collaborateurs et collaboratrices doivent au moins percevoir un salaire minimum légal ou, en son absence, une rémunération en accord avec les normes locales en vigueur.

L'échéance de versement de la rémunération doit être au maximum mensuel, sans déduction ou pénalité illégale.

VERIFIER le temps de travail

Le temps de travail doit être conforme aux normes Le temps de travail doit être conforme aux normes légales locales.

Les heures supplémentaires ne doivent pas excéder les limites légales et doivent être réalisées en accord avec les normes légales.

Les collaborateurs et collaboratrices ont droit à des congés payés annuels, aux couvertures et avantages sociaux, aux jours fériés tels que définis par la loi locale applicable.

LUTTER contre les discriminations

Nous promovons **l'inclusion** afin d'accueillir la différence et d'en faire une richesse, et nous luttons contre toute forme de discrimination.

Tout comportement s'apparentant à **du harcèlement moral ou sexuel** n'est **pas toléré**.

SE MOBILISER contre le travail des enfants et le travail forcé

Le recours au **travail forcé ou au travail des enfants** correspondent à des conditions de travail indignes et **inacceptables**. Nous nous interdisons et condamnons également tout recours au travail forcé. Le travail forcé ou dissimulé n'est pas toléré, quelle qu'en soit la forme, qu'il soit obligatoire, gagé ou réalisé par des prisonniers injustement rémunérés.

Tout **châtiment** corporel, psychologique, abus verbal, ainsi que toute forme **d'intimidation** sont **interdits**.

CODE ETHIQUE DES PARTENAIRES VERSION SYNTHETIQUE

Le travail doit être effectué dans le cadre d'une **relation reconnue, documentée et établie** conformément à la législation nationale applicable.

Nous sommes **autorisés** à mener à tout moment des **contrôles, prévus ou imprévus**, sur les lieux où des prestations ou productions sont réalisées pour notre compte. Ces contrôles pourront être réalisés par nos équipes ou par un organisme extérieur indépendant mandaté. Il est attendu des **partenaires une totale collaboration** lors de tels audits. Un résultat d'audit négatif pourra donner lieu à un audit complémentaire aux frais du partenaire concerné et les actions de remédiation feront l'objet d'un suivi.

S'ENGAGER pour l'environnement

Nous nous engageons dans la **protection de l'environnement et la préservation des ressources naturelles**. Nous nous engageons à agir de manière responsable et durable en matière d'environnement.

Nos activités respectives doivent être conformes à la réglementation en vigueur, relative à la protection de l'environnement. Nous menons des actions permettant de **minimiser ou d'atténuer les risques environnementaux liés à nos activités**. Nous nous engageons à ne travailler qu'en possession de l'ensemble des certificats et/ou autorisations requis pour exploiter nos sites ou mener à bien nos activités.

FAVORISER la liberté d'association

Nous nous engageons à **respecter** les conventions de l'OIT.

Respecter le libre exercice du droit syndical, dans le respect de la réglementation locale. Les collaborateurs et collaboratrices doivent pouvoir bénéficier d'une protection adéquate contre tout acte de discrimination tendant à porter atteinte à la liberté syndicale. Nous nous engageons à respecter les conventions de l'OIT prévoyant notamment d'autres formes de représentation et/ou de négociation libre.

2. ADOPTER UNE CONDUITE COMMERCIALE RESPONSABLE

Nos principes éthiques guident notre conduite des affaires et s'imposent à nous comme à nos collaborateurs et collaboratrices respectifs.

Nous envisageons l'ensemble de nos relations avec le sens des responsabilités et choisissons nos partenaires avec exigence.

Nous agissons avec la conviction que nos interactions doivent être basées sur une confiance mutuelle, le respect, l'ouverture d'esprit et le courage.

RESPECTER la concurrence, l'équité et la clarté avec nos parties prenantes

Nous sélectionnons nos partenaires avec **objectivité, loyauté et respect**. Nous respectons nos fournisseurs lors des négociations et nous n'utilisons pas l'éventuelle dépendance de nos fournisseurs comme un levier de négociation.

Nous donnons **les mêmes chances à tous**, en ayant une communication et des pratiques commerciales claires et homogènes.

Des rapports équilibrés sont garants d'une collaboration saine. Aussi, nous veillons à l'autonomie de chacune des parties. Pour éviter toute situation conduisant à un risque

de dépendance économique ou commerciale, nous sommes à l'écoute de nos partenaires et ouverts à les accompagner pour réduire ce risque

Nous invitons les partenaires à **déclarer la part** que nous représentons dans leur chiffre d'affaires global.

En cas de crise ou de situation de tension, chacun s'engage à communiquer avec l'autre partie préalablement à toute communication de presse. De même, toute communication faisant référence à l'une ou l'autre partie sera préalablement soumise à son instance de communication officielle.

Nous attendons mutuellement le respect de chaque partie, quel que soit le poids relatif que pèse l'autre dans son ça et inversement.

PRESERVER la communication des informations confidentielles et sensibles

Nous avons à cœur d'entretenir des relations courtoises et respectueuses. En accord avec ce principe, nous nous interdisons réciproquement de nous comporter de manière dénigrante, désinvolte ou incivique vis-à-vis de l'ensemble de nos partenaires et collaborateurs. Dialoguer avec nos partenaires est essentiel échanger avec eux pour comprendre les attentes et contraintes respectives est déterminant. Toutefois, évoquer ensemble des différends internes, communiquer des informations confidentielles ou transmettre des données en rapport avec des tiers ne sont pas des attitudes acceptables. Les discussions se doivent de porter sur les seuls **éléments réellement pertinents et utiles** pour la discussion

En cas de divulgation d'informations sensibles, il est important que l'ensemble des destinataires soient explicitement **informés de la sensibilité** de ces informations.

AGIR contre la corruption active, la corruption passive et les paiements de facilitation

Lutter sans cesse et partout dans le monde contre la corruption est l'un de nos principes éthiques intangibles. Nous nous opposons à toutes formes de corruption et mettons en œuvre des mesures pour lutter contre ce fléau, qu'il s'agisse de corruption passive ou active, pots de vin, conflits d'intérêts, trafic d'influence, fraude, etc.

Ces principes s'illustrent notamment par le refus mutuel de tout acte de corruption, acceptation, sollicitation ou proposition de cadeaux, d'invitations, d'avantages personnels indus.

À titre professionnel, accepter ou offrir des cadeaux, invitations, réductions de prix et autres avantages, de manière directe ou indirecte, est, par principe, interdit, à l'exception de cadeaux publicitaires ou de très faible valeur, offerts de manière exceptionnelle et remis de façon ouverte sur le lieu de travail.

Ce principe implique que les cadeaux et faveurs à titre personnel ne peuvent en aucun cas être offerts ou acceptés.

Nous interdisons les paiements de facilitation et demandons à nos partenaires de respecter cette même position auprès de l'ensemble des intervenants dans la chaîne de valeur.

CODE ETHIQUE DES PARTENAIRES VERSION SYNTHETIQUE

VEILLER au respect des règles en matière de conflits d'intérêts

L'impartialité et l'autonomie doivent présider à de saines relations. La simple apparence de conflit d'intérêt peut nuire à des relations saines.

Nous nous engageons à proscrire ou à régler toute situation de conflit d'intérêt, dans laquelle des intérêts personnels influeraient sur la relation professionnelle.

C'est la raison pour laquelle nous encourageons la transparence et la levée de doutes.

CONTRÔLER l'application de l'anti-blanchiment, de l'anti-terrorisme, des sanctions et embargos

Lors d'un référencement, et tout au long de la relation avec un partenaire, nous sommes respectivement tenus d'être **vigilants et de contrôler les tiers** avec qui nous entretenons des relations ou entrons en relation.

Dans ce cadre, nous pouvons être amenés à **demander à des tiers de justifier** des mesures mises en œuvre pour lutter contre le blanchiment ou le financement d'activités non conformes aux principes de ce code.

Nous agissons également en nous acquittant à tout moment de la relation de l'éthique et de l'intégrité de nos partenaires, en engageant toute démarche de nature à démontrer que les activités ni ne financent, ni ne sont issues du financement d'activités illicites.

Dans nos projets et dans l'accompagnement de nos clients, nous nous réservons le droit de ne pas soutenir ou accompagner des projets qui ne seraient pas en cohérence avec notre éthique.

INFLUER sur les activités politiques et le lobbying

L'ensemble des actions d'influence est scrupuleusement répertorié dans le cadre des répertoires légaux lorsqu'ils existent.

Nous ne participons en aucune façon au **financement** de partis politiques ou organisations religieuses.

À aucun moment les projets que nous menons sont politisés ou instrumentalisés au nom de causes que nous n'aurions pas choisi de soutenir.

CONFORTER l'application de diligence raisonnables et de contrôles d'intégrité

Nous procédons ou pouvons faire procéder aux **vérifications utiles**, notamment par l'organisation de **contrôles d'intégrité et de due diligences** destinées à renforcer la connaissance de nos partenaires.

Nous attendons de **nos partenaires une collaboration** dans la réalisation de ces contrôles d'intégrité. À titre réciproque, Ceetrus collabore lors de la réalisation de contrôles d'intégrité requis par des partenaires et lors de la réalisation de due diligences raisonnables.

Il s'ensuit le droit de ne pas entrer en relation ou bien d'interrompre une relation avec un partenaire dont les pratiques ne seraient pas conformes à nos exigences éthiques de ce code.

Toute information sur les données collectées sont disponibles auprès du délégué à la protection des données (dpo) à l'adresse suivante : dpo@nhood.com

VERIFIER la mise en place d'actions correctives et de sanctions

Parce que nous souhaitons favoriser des relations de partenariats durables et productives, chaque contrôle

peut déboucher sur un **plan d'actions correctives négocié** entre nous et le partenaire concerné.

En cas de **non-respect** de ce plan d'actions, nous sommes fondés à mettre **fin à la relation d'affaires** avec le partenaire concerné.

Les **manquements graves** (corruption, travail forcé, travail des enfants, sous-traitance opaque...) ou la violation délibérée des engagements édictés dans ce code donnent lieu à la **cessation immédiate des relations commerciales**.

Lorsque les faits sont imputables à un sous-traitant ou à un représentant, la même sanction s'applique au partenaire, sauf s'il peut prouver qu'il a mis en place un système efficace de lutte contre le manquement grave constaté et que les faits frauduleux sont le fait du seul sous-traitant ou de son représentant.

3. UTILISATION DU DISPOSITIF D'ALERTE

Nous invitons **nos partenaires à utiliser notre ligne d'alerte** et de conseil, afin de remonter tout doute sur la légalité d'une situation, d'un fait ou sa conformité aux principes éthiques du présent code.

Nous invitons nos partenaires à utiliser, de manière confidentielle, cette plateforme d'alerte sécurisée.

Notre procédure d'alerte éthique détaille la marche à suivre pour lancer une alerte et entrer en communication avec les personnes habilitées.

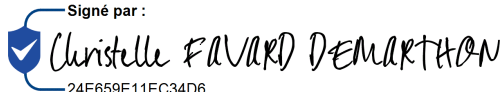
Vous pouvez également obtenir un conseil dans une situation qui vous semble délicate.

Nous veillons au strict **respect de la protection des lanceurs d'alerte**, en application de la réglementation.

L'identité du lanceur d'alerte est protégée et ne pourra être divulguée sauf accord préalable du lanceur d'alerte ou si la loi l'exige. Si tel était le cas, sa révélation se limiterait strictement aux personnes habilitées. Toute personne qui menacerait un lanceur d'alerte de représailles encourt des sanctions

* * *

Ce présent code est la synthèse de notre Code Éthique des partenaires en cours de rédaction. Celui-ci fait donc foi dans sa version française.

Signé par : 
24E659E11EC34D6...

Annexe durable au bail

(Version – Juillet 2022)

1 Préambule

Conscient des enjeux et défis posés par le Changement Climatique au secteur immobilier et de l’empreinte de ses activités, le Bailleur s’est résolument engagé dans une démarche environnementale et sociétale sur l’ensemble de son patrimoine (actifs détenus et gérés) et ses activités de développement.

Cet engagement du Bailleur se matérialise au travers de sa stratégie RSE politique globale et ambitieuse de réduction de ses émissions de CO2 décliné sur chaque actif. Cette politique couvre toutes les activités liées à la construction, la rénovation, les travaux d’entretien, ainsi que le fonctionnement quotidien de chaque site.

Les **objectifs** de cette démarche, alignés avec la stratégie RSE sont :

- De répondre aux **attentes de ses parties prenantes** (investisseurs, collectivités...);
- D’être en conformité et d’anticiper les futures réglementations liées en particulier à la **gestion de l’énergie et du bas carbone** ;
- De poursuivre notre engagement d’**optimisation des coûts** de gestion des sites ;
- De **réduire l’empreinte écologique** de ses centres commerciaux.
- D’avoir un impact positif sur le territoire

Les Preneurs qui occupent la majeure partie de la surface de l’actif jouent un rôle décisif dans la réduction de l’impact environnemental et sociétal de ce dernier. Dans ce contexte, Bailleur et Preneurs conviennent de se coordonner et d’engager des actions complémentaires qui permettront de réduire sensiblement l’empreinte environnementale globale de l’actif et d’apporter un impact positif sur le territoire.

Cette annexe durable s’applique lors d’une nouvelle implantation. Les Enseignes déjà en place devront se mettre en conformité lors du remodeling de leur boutique et des changements d’équipements concernés.

Le Bailleur s’engage sur son périmètre de responsabilité juridique et opérationnel (les parties communes, ouvrages et installations techniques communes du site) dont il est propriétaire et/ou copropriétaire et/ou gestionnaire. Dans ce cadre, le Bailleur s’engage en particulier sur les thèmes ci-dessous exposés en accord avec les objectifs stratégique de Responsabilité Sociétale de l’Entreprise (RSE) et les enjeux de l’actif :

- Préservation de l’environnement
- Nous nous engageons à réduire notre empreinte carbone pour limiter le réchauffement climatique en mettant en œuvre la “trajectoire 1,5°”.
- Nous voulons produire un impact positif sur le territoire en dopant la valeur écologique de nos réserves foncières et de nos sites et en développant la biodiversité.
- Nous voulons impulser la transition vers des modes de consommation durables en proposant une offre responsable dans nos centres et en accompagnant les enseignes à développer une offre à impact positif.
- Développement des territoires
- Nous engageons les communautés et les acteurs locaux en écoutant les besoins des citoyens et du territoire, en co-construisant nos projets et en transformant les centres pour en faire des lieux créateurs de “liens”.
- Nous éveillons l’action citoyenne en faisant de nos centres des partenaires des initiatives locales et en créant des événements au service du meilleur.

- Nous dynamisons l'économie et le rayonnement du territoire en soutenant les commerçants et les entrepreneurs du territoire et en soutenant l'insertion sociale des citoyens.

L'annexe intègre les :

- exigences qui devront obligatoirement être respectées sans préjudice des contraintes réglementaires (ERP, code du travail, règlement intérieur...);
- recommandations du Bailleur à destination du Preneur pour réduire l'impact environnemental global de l'actif.

2 Préservation de l'environnement

2.1 GESTION DE L'ÉNERGIE

Objectifs principaux :

Respect des températures de consigne (intérieure) : 20°C hiver/26°C été
 Performance des équipements : EER>3,5 et COP > 3,88 (VRV+PAC) ou COP > 4,4 (rooftop)
 Réduction de la consommation d'énergie de 40% à horizon 2030, par rapport à 2010

2.1.1 Conception

- Le Coefficient de Performance (COP) sera de minimum à +7°C :
 - 3.88 pour les VRV et les pompes à chaleur
 - 4.4 pour les roof tops
- Pour les systèmes de climatisation : EER > 3,5
- En cas d'accès direct vers l'extérieur, les portes d'accès devront être à fermeture automatique ou équipées d'une fermeture hydraulique à crémaillère pour éviter de rester ouvertes lorsque les conditions climatiques sont peu favorables (chaleur ou froid) en fonction des contraintes techniques et de sécurité-sureté.

2.1.2 Exploitation

- Décret tertiaire

Dans le but de réduire les consommations d'énergies finales des bâtiments du parc tertiaire, la réglementation dite « décret tertiaire » relative à la performance énergétique des bâtiments à usage tertiaire a été initiée aux termes de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite ELAN), et de son Décret d'application no 2019-771 du 23 juillet 2019 ainsi que des arrêtés du 24 novembre 2020 (modifiant l'arrêté du 10 avril 2020), du 29 septembre 2021, du 13 avril 2022 et de leurs suites - telle que codifiée au Code de la construction et de l'habitation.

Cette nouvelle réglementation impose notamment la déclaration des consommations d'énergies des bâtiments existants de plus de 1000 m² de surface de plancher, ou présents sur une unité foncière ou un site dont le total cumulés des bâtiments excède ce seuil, sur une plateforme gérée par l'ADEME, mais également la réduction des consommations d'énergie selon proportions fixées dans sa réglementation visant en tant qu'assujettis aussi bien le Bailleur que le Preneur.

Le Local objet des présentes est situé dans un bâtiment soumis au champ d'application de la réglementation précitée.

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de la réglementation susvisée. Ainsi chacun des assujettis est entièrement responsable et garant du respect des obligations de la réglementation décret tertiaire conformément à la répartition arrêtée aux présentes à savoir pour tout ce qui relève du Local le Preneur et pour les parties communes du bâtiment auquel appartient le Local le Bailleur.

A cet effet, le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des obligations en découlant et à effectuer toutes les démarches et actions appropriées à ses frais permettant de remplir les obligations imposées par la réglementation dite « décret tertiaire » dont les déclarations annuelles de ses

consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT, dans les délais imposés par les textes pour le Local objet des présentes.

A défaut de déclaration annuelle sur la plateforme OPERAT par le Preneur ou en cas de déclaration inadéquate ou tardive, le Preneur en supportera toutes les conséquences, et garantira le Bailleur de tout recours de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à première demande et/ou en toute hypothèse au jour de la restitution du Local, les trois dernières années des relevés de consommation énergétique, les données de référence ainsi que la dernière attestation annuelle disponible sur la plateforme OPERAT.

Le Preneur s'engage à communiquer le plan d'action qu'il a prévu pour atteindre les objectifs décennaux de réduction des consommations au bailleur à première demande et au plus tard cinq (5) années avant chacune des échéances, soit en 2025, 2035 et 2045. Si la réduction du niveau de consommation d'énergie finale implique la réalisation de travaux ou installations obligatoires à l'intérieur du Local, le Preneur les réalisera, à ses frais, après information et autorisation préalable du Bailleur, et en outre dans le respect des conditions prévues en article 3.13 du Bail

A défaut de réduction des consommations d'énergie selon proportions fixées dans la réglementation à l'intérieur du Local, le Preneur en supportera toutes les conséquences, et garantira le Bailleur de tout recours de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Bailleur s'engage à effectuer toutes les démarches imposées pour les parties communes du bâtiment dans lequel se trouve le Local

Le Bailleur communiquera au Preneur les informations relatives aux consommations d'énergies des parties communes et le plan d'action mis en place sur les parties communes, ainsi qu'à titre d'information, la dernière attestation annuelle portant sur le Local dès lors qu'elle sera accessible au Bailleur sur OPERAT ou qu'elle lui sera transmise par le précédent occupant.

- La maintenance des installations techniques y compris l'éclairage doit être effectuée et opérée selon les recommandations des fabricants (nettoyage et remplacement des filtres, gaines d'extractions, réglage des températures de consigne,...). Le rapport de maintenance de ces équipements sera fourni au Bailleur, à première demande, pour justifier des conditions optimales de fonctionnement de ces installations privatives.
- Les températures de confort intérieur à respecter, au sein du local, sont :
 - 26°C ($\pm 1^\circ\text{C}$) en été ;
 - 20°C ($\pm 1^\circ\text{C}$) en hiver.
- Sensibiliser le personnel à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien par une sensibilisation permanente (rappel des consignes) et l'affichage.
- Achat d'électricité verte : Le Bailleur s'engage à acheter de l'électricité d'origine 100% renouvelable dès qu'il a la maîtrise des compteurs desservant les parties communes (mail et parking). Le Preneur s'engage à souscrire un contrat de fourniture d'électricité d'origine renouvelable auprès du fournisseur de son choix à compter du 1^{er} janvier 2025. Il fournira à première demande, les certificats d'origine renouvelable.

Recommandations :

- Le Bailleur encourage les Preneurs consommateurs d'eau chaude (ex : restaurants, coiffeurs, ...) à installer sur la toiture de son bâtiment des panneaux chauffe-eau à leurs frais (en fonction des contraintes du bâtiment).
- Acheter tout ou partie de son énergie (électricité) via des contrats d'énergie verte certifiée (hydraulique, éolien, solaire...)
- 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.
- Afin de limiter les consommations, les équipements avec un label d'efficacité énergétiques (Energy Label, Energy Star...) seront privilégiés. Pour les équipements dédiés à l'activité de restauration par exemple, il sera privilégié des équipements récupérant la chaleur sur les eaux usées, l'utilisation de l'eau grise pour réaliser une partie du nettoyage (ex : eau de rinçage utilisée pour le pré-lavage).

2.2 ECLAIRAGE

Objectifs principaux:

Eclairage 100% LED

Ensemble de l'éclairage extérieur et intérieur éteint entre 23h et 07h du matin

- Toutes les sources lumineuses (intérieures et extérieures) installées seront de type LED pour les nouvelles boutiques.
Les boutiques existantes devront s'équiper de LED à horizon 2022.
- L'éclairage intérieur et les appareils électriques (hors appareil spécifique lié à l'activité commerciale ou à la sécurité...) devront être éteints lors de la fermeture des boutiques conformément au règlement intérieur.
Conformément à la réglementation en matière de pollution lumineuse, l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne devra être éteint entre l'heure de fermeture du centre commercial et 8h le lendemain matin. 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) ;
- L'éclairage extérieur devra être asservi par une horloge ou une sonde de lumière du jour et impérativement éteint entre 23h et 7h. L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W ;
- Le zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage respecte les points suivants :
 - Les restaurants, bars, ... : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration ;
 - Commerces : zonage séparé entre la surface de vente, la vitrine et la zone de réserve.

Par « moyen de contrôle », il est entendu un dispositif permettant à l'utilisateur d'allumer ou éteindre lui-même l'éclairage de la zone, par exemple un interrupteur. Le dispositif de contrôle devra être localisé au niveau de la zone qu'il commande et facilement accessible. Des systèmes de temporisation ou détection de présence devront être installés.

2.3 GESTION DE L'EAU

Objectifs principaux :

Débits limités des sanitaires : WC / robinets / urinoirs

Mise en place d'un compteur d'eau par boutique

Pour les restaurants et activités automobile : installation d'un équipement de pré-traitement (bac à graisse, séparateur à hydrocarbures....)

- Mise en œuvre d'équipements économes :
 - robinet à débit inférieur à 3 L / min, temporisation des robinets avec cellule de détection et mitigeurs limiteurs de débit ;
 - chasse d'eau double débit avec réservoir 3/6L pour le personnel ;
 - urinoir sans eau ou inférieur à 1,05L/utilisation, bouton presseur ;
 - douche à 6L / min ...
- Des distributeurs d'eau fraîche ou points accessibles pour le personnel, seront mis en place à un endroit adéquat de chaque étage du bâtiment ;
- Tout déversement de diverses substances dans les réseaux d'assainissement notamment de toute matière solide et liquide susceptible de dégrader des ouvrages d'assainissement et de traitement est interdit ;
- Les effluents collectés ne doivent pas contenir des substances nuisant au fonctionnement du système de traitement et de la dévolution finale des boues (produits chimiques, peintures...) conformément aux conventions de rejets qui pourraient être signées avec le concessionnaire du réseau ;

- En exploitation, afin de participer à l'objectif global du site s'agissant de la réduction des consommations en eau potable, le Preneur, en fonction de son activité, devra justifier d'une réduction de consommation d'eau, sur 9 ans, définie ci-dessous :
 - 2% pour les coques de prêts à porter (PAP),
 - 5% pour les coques de restauration.

2.4 DECHETS D'ACTIVITE

- Une sensibilisation du personnel à la gestion sélective des déchets devra être faite pour optimiser les gains liés à la revente des déchets valorisables.

Gestion commune

- Les déchets d'activité sur site sont gérés par un prestataire externe qui collecte et valorise les déchets.
Le taux de valorisation des déchets sur site doit être à minima de 40% par an avec un taux de progrès de 3% par an. Le Preneur devra apporter un soin tout particulier au tri de ses déchets afin de s'inscrire et contribuer à cet objectif d'amélioration ;
- La procédure et les consignes de tri édictées par le Bailleur doivent être respectées ;
- Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques...), inerte (moquettes, plâtres...) ou les présentoirs publicitaires de présentation de produits devront être traités par le preneur dans les centres agréés (déchèterie, prestataires...). Ils ne devront en aucun cas être jetés dans les dispositifs communs du centre commercial ;
- Les locaux dédiés à la gestion des déchets devront être respectés et aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones dédiées.

Gestion individuelle

- Le tri des déchets doit être mis en place par le Preneur pour permettre le recyclage d'au moins 4 gisements :
 - le carton - papier,
 - les plastiques,
 - le verre,
 - les piles...

Une signalétique adaptée devra être déployée ;

- 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 ;



2.5 CHOIX DES MATERIAUX

- Les émissions de produits de construction font désormais l'objet d'un étiquetage réglementaire (Décret n° 2011-321 du 23 mars 2011). L'ensemble des données d'émissions de COV et de formaldéhyde seront connus et devront respecter **la classe A+** ;
- Les colles, peintures, vernis et lasures devront justifier d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes. Plus précisément, pour les parements intérieurs, les

produits devront présenter une concentration en COV inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis. Pour les pièces humides, les peintures et vernis présenteront une résistance à la croissance fongique et bactérienne ;

- 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 cancérigènes 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 ;
- Des mesures pour prévenir les risques de dégradation des zones vulnérables de la cellule seront mises en place :
 - La protection des zones de passage intensif de personnes au niveau de l'entrée principale et des voies de circulation (couloir, ascenseur, escalier...) ;
 - La protection ou prévention des risque de collision lorsque les manœuvres de transpalettes, gerbeurs ou autres sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiment dans les espaces de stockage, de livraison, d'aires de ventes...) La protection devra s'élever jusqu'à 1m de haut.
- L'utilisation du bois exotique doit être proscrite. Tous les bois devront obligatoirement être certifiés FSC ou PEFC.

Recommandations : MATERIAUX

- 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...

- Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

2.6. DEPLACEMENT DES COLLABORATEURS

Le déplacement des visiteurs représente un part importe des émissions de carbone d'un site

Le Bailleur souhaite travailler sur la mise en œuvre d'actions sur le site pour favoriser les modes doux en optimisant la connexion des pistes cyclables et des voies piétonnes et en travaillant avec les régies de transport pour optimiser la desserte en transport en commun.

Le Preneur est invité à sensibiliser ses collaborateurs pour favoriser les modes doux (transports en commun, vélo...) et encourager le covoiturage

2.7 PROMOTION DES PRODUITS DURABLES

Le Bailleur souhaite promouvoir un commerce de produits plus durables. A ce titre, il invite les Preneurs à mettre en évidence de manière pérenne ou lors d'opération ciblée par le centre commercial leurs produits et services durables : seconde main, produits éco-conçus, produits en matières écologiques (coton bio, matière recyclé...).


3 Développement local

Dans le cadre de sa stratégie de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise, le Bailleur souhaite associer le Preneur à ses initiatives de promotion de l'emploi local.

Le Bailleur invite le Preneur à adhérer et à participer aux différentes initiatives en partenariat avec les acteurs locaux (pôle emploi, Maison de l'emploi...) pour assurer le recrutement voir la formation de ses futurs collaborateurs.

4 Rencontre et échange d'informations


Lors des réunions de commerçants, le Bailleur présentera aux différents Preneurs du site les actions menées en particulier les actions et les résultats menées pour réduire l'impact carbone du site (consommation énergétique, tri des déchets, déplacement) et pour développer les effets positifs du site sur le territoire (résultats des salons de l'emploi, les animations sociétales et environnementales...)

A Le	
Signature Preneur	Signature Bailleur
 <p>Signé par : Christelle FAVARD DEMARTON 24E659E11EC34D6...</p>	

ETAT DES TRAVAUX ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DU COMMERCE
Les montants sont HT en Euro
Périgueux - Galerie

Entité (Plusieurs éléments) Actualisé le 28/03/2025

Rubriques	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total général
Investissement Bailleur	15 000	868 000	125 000	220 000	280 000	75 000	25 000	1 608 000
Exterieur	15 000	868 000	25 000	120 000	280 000	25 000	25 000	1 358 000
Etude reprise étanchéité	15 000							15 000
Réfection étanchéité toiture mail		342 000						342 000
Réfection isolation toiture mail		70 000						70 000
Réfection étanchéité toiture boutiques		150 000						150 000
Réfection isolation toiture boutiques		256 000						256 000
Garde corps - Protection périphérique		25 000						25 000
Audit Breem		25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	150 000
Renaturation extérieure				95 000	255 000			350 000
Intérieur	0	0	100 000	100 000	0	50 000	0	250 000
Séparation GTB Hyper /GM			100 000	100 000				200 000
Renaturation intérieure						50 000		50 000
Refacturable	40 000	98 000	125 000	62 000	100 000	130 000	199 000	754 000
Exterieur	40 000	85 000	35 000	44 000	25 000	25 000	25 000	279 000
Changement en LED de tout l'éclairage extérieur (façade, sas etc...)				19 000				19 000
Pompe de relevage réseau EU	20 000							20 000
Changement roof top coté Cultura		65 000						65 000
Peinture Candélabre							0	0
Peinture Candélabre			15 000					15 000
Peinture parking	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000	150 000
Intérieur	0	13 000	90 000	18 000	75 000	105 000	174 000	475 000
Traitement fissure marbre			15 000					15 000
Décennale + Triennale Sprinkler			10 000		60 000			70 000
TGBT inverseur éclairage GM évacuation				18 000				18 000
Remplacement espace repos (moment digital Happy Life)							60 000	60 000
Remplacement espace repos (moment musique Happy Life)							45 000	45 000
Remplacement espace repos (moment culture Happy Life)							50 000	50 000
Réfection tapis sur les 3 SAS							19 000	19 000
Réfection système sonorisation						45 000		45 000
Changement tapis SAS LA CROISSANTERIE		13 000						13 000
Remplacement roof top ETT			65 000					65 000
Rafraichissement des sanitaires						60 000		60 000
Reprise fissure marbre					15 000			15 000
Total général	55 000	966 000	250 000	282 000	380 000	205 000	224 000	2 362 000

Date	Signature
	Signé par :  24E659E11EC34D6...

MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA**Référence Unique du Mandat (RUM) :**

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez (A) à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de

Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée :

Dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé

Sans tarder et au plus tard dans les 13 mois en cas de prélèvement non autorisé. Et vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Veuillez compléter les champs marqués *

Identification Du Débiteur :

Enseigne _LA CROISSANTERIE_ **Site concerné** _____ PERIGUEUX

Votre société _____ OLIGAN _____

Votre nom *Nom et prénom du débiteur* _____

Votre adresse *N° et nom de la rue* _____ 1 TER AVENUE GUSTAVE EIFFEL _____

Code postal _____ 33600 _____ *Ville* _____ PESSAC _____

Pays _____ FRANCE _____

Les coordonnées *Numéro d'identification internationale du compte bancaire – IBAN (Internation Bank Account Number) :*

de votre compte FR76 1558 9335 3907 1987 3204 013

Code international d'identification de votre banque – BIC (Bank Identifier code) :

CMBRFR2BARK

Nom du créancier CEETRUS

I.C.S. *Identifiant Créancier SEPA :* FR32ZZZ3958873

N° et nom de la rue : 243-245 rue Jean Jaurès

Code postal : 59650 *Ville :* VILLENEUVE DASCQ *Pays :* France

Type de paiement Paiement récurrent / répétitif Paiement ponctuel

Signé à Lieu : _____ Date : 15/4/2025

Signature(s) Veuillez signer ici :



 Signé par : Christelle FAVARD DEMARTON

 24E659E11EC34D6...

Note : vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque

Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'oppositions, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Crédit Mutuel Sud-Ouest



RIB	Code Banque	Code Guichet	Numéro de	Domiciliation
	15589	33539	071987	CCM PESSAC ALOUETTE

IBAN (International Bank Account Num)	BIC (Bank Identifier Code)
FR76 1558 9335 3907 1987 3204 013	CMBRFR2BARK

RELEVÉ
D'IDENTITÉ BANCAIRE

24 / 05 / 24

0539.00

A LE

TITULAIRE DU COMPTE >
ACCOUNT OWNER

SARL OLIBAN

E.S



1 TER AVENUE GUSTAVE EIFFEL

CCM PESSAC ALOUETTE

33600 PESSAC

01792

Tél: 05 56 07 95 46

Ce relevé est destiné à être remis sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs français ou étrangers, appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiement de quittances, etc...).

This statement is intended to be delivered to those of your creditors or debtors who have transactions posted to your account (credit transfers, invoice payments, etc...)

Signé par :

Christelle FAVARD DEMARTHON

24E659E11EC34D6...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: C8798DA0-21B5-4DE0-B909-351604DF14E2 État: Envoyée
 Objet: Signature du bail Commercial-PERIGUEUX-0047-LA CROISSANTERIE-LUNCH'GRILL
 Nom du site: PERIGUEUX
 Nom de l'enseigne: LA CROISSANTERIE - LUNCH'GRILL
 Numéro du lot principal: 0047
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 240 Signatures: 14 Émetteur de l'enveloppe:
 Nombre de pages du certificat: 7 Paraphe: 0 direction commerciale sud ouest
 Signature dirigée: Activé directioncommercialesudouest@nhood.com
 Horodatage de l'enveloppe: Activé Adresse IP: 90.83.203.41
 Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

Suivi du dossier

État: Original Titulaire: direction commerciale sud ouest Emplacement: DocuSign
 08/04/2025 23:44:18 directioncommercialesudouest@nhood.com

Événements de signataire

Christelle FAVARD DEMARTHON
 demarthonchristelle@gmail.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique

Signature

Signé par :

 24E659E11EC34D6...

Horodatage

Envoyée: 14/04/2025 00:31:46
 Consultée: 15/04/2025 10:53:09
 Signée: 15/04/2025 10:55:05

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign
 (Client ID:
 dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud
 Signing CA - S11

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 90.120.19.34

Localisation du fournisseur de signature: <https://ps-w.s.ds.f.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Détails d'authentification

Détails de vérification d'identité:

ID de workflow: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Nom du workflow: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Description du workflow: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Méthode d'identification: Document d'identité émis par un gouvernement
 Type de document: Document d'identité d'État/Document d'identité national
 Niveau d'identification: Pièce d'identité uniquement
 Identifiant unique de transaction: 49facb73-0f20-52e2-951d-7ed722713c0f
 Pays ou région de la pièce d'identité: FR
 Résultat: Réussi
 Effectuée: 15/04/2025 10:51:08

Détails de vérification d'identité:

ID de workflow: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Nom du workflow: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Description du workflow: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Méthode d'identification: ReAuthentication
 Méthode de réauthentification: SMS
 Numéro de téléphone: +33 6 20 99 48 27
 Niveau d'identification: Pièce d'identité uniquement
 Identifiant unique de transaction: 49facb73-0f20-52e2-951d-7ed722713c0f
 Résultat: Réussi
 Effectuée: 15/04/2025 10:52:36

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 15/04/2025 10:53:09
 ID: 4738486b-5fb5-46f9-9f1b-70cfa3a43b08

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Tuan NGUYEN tnguyen@nhood.com RESPONSABLE COMMERCIAL CEETRUS Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique		Envoyée: 15/04/2025 10:55:10
Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Accepté: 15/01/2024 00:32:39 ID: 11fd9bc4-2c79-486d-b6b6-b0cec8d4ed5c		
Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Gestion locative baux@nhood.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)		
Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Non offerte par DocuSign		
Mathieu ECHEVERRIA mecheverria@nhood.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)		
Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Accepté: 25/07/2024 08:47:08 ID: e528fa20-ca0b-468c-b8b8-4966538a7ca5		
Esther Monfort emonfort@nhood.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)		
Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Accepté: 10/01/2025 01:00:18 ID: 4c3a46d3-3553-4ddf-a421-cfa8e81e2a0f		
Baptiste PERICARD bpericard@nhood.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)		
Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Accepté: 02/11/2023 05:05:41 ID: 9bde579b-fbb3-4141-ba8c-17e5842c3c08		
Henri Gambart hgambart@nhood.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)		
Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Accepté: 03/05/2024 04:06:18 ID: 73e75d38-4afe-43ac-9f99-7d0b44257078		

Lukas Chytil

lchytil@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 25/08/2024 23:38:09

ID: e7f91d6d-885b-442b-be31-4ca0ab30a281

Aymeric Kerbouriou

akerbouriou@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Chloé DEDICKER

cdedicker@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Caroline DUQUESNE

cduquesne@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Juliette PRYEN

jprien@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Sandrine GAUDEFROY

sgaufroy@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 28/07/2024 01:10:51

ID: 345e16df-7e7e-4c5e-8490-383d0eb9998e

Myriam DANJOU

mdanjou@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Ludivine Ringard

lringard@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 03/05/2024 05:28:18

ID: 93036633-7934-4c68-bdcf-082ae7585f19

Événements de copie carbone	État	Horodatage
-----------------------------	------	------------

Sarah CAES

scaes@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 23/11/2023 02:49:58

ID: d09d7cb8-893f-47de-b4db-2cb481ccf564

Lucile PETULLA

lpetulla@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

14/04/2025 00:31:46

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Arkhineo (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Arkhineo:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: mlaune@nhood.com

To advise Arkhineo of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mlaune@nhood.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Arkhineo

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mlaune@nhood.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Arkhineo

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to mlaune@nhood.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Arkhineo as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Arkhineo during the course of your relationship with Arkhineo.