

Avenant n° 2 au Bail Commercial en date du 15 novembre 2011

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société **EUROCOMMERCIAL PROPERTIES France SAS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 18.215.745,00 euros, dont le siège social est situé 107 Rue Saint Lazare – 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 387 582 604, représentée par Messieurs Evert Jan VAN GARDEREN et Pascal LE GOUEFF, dûment habilités,

Ci-après désignée par les termes le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

La Société **MAUDSLAND**, Société à responsabilité Limitée au capital de 880.000 euros, dont le siège social est situé Centre commercial Plaine de France – Route Nationale 1 – 95570 Moisselles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 533 567 251, représentée par Monsieur Gérard Chevereau, Gérant,

Ci-après désignée par les termes le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Ci-après collectivement dénommées les « Parties »

Gc

ryf

EXPOSE :

Il est préalablement rappelé qu'aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 15 novembre 2011, modifié par avenant en date du 29 février 2012, la Société EUROCOMMERCIAL PROPRIETIES France SAS a donné à bail à la société COOMERA SAS une surface de 202,09 m² environ à usage commercial, désignée lot n° B08, dans le Centre Commercial Plaine de France lui appartenant sis à Moisselles (95570), Route Nationale 1 (ci-après le Bail), sous diverses clauses et conditions que les Parties jugent inutiles de rappeler pour bien les connaître.

Une erreur sur l'identité du Preneur a toutefois été commise lors de l'établissement du Bail.

Les Parties se sont donc rapprochées et convenu ce qui suit pour modifier le bail, rétroactivement à compter de sa prise d'effet.

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

▪ Comparution du Bail :

Rétroactivement à compter de la prise d'effet du Bail, soit le 15 mars 2012, le titulaire du Bail en date du 15 novembre 2011 est la Société MAUDSLAND, telle que mentionnée en comparution des présentes.

▪ Article 25 – Environnement – Diagnostic de Performance Energétique

A compter de la signature des présentes, la rédaction de l'article 25 est complétée par la rédaction suivante :

« 25.2 Conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II » et de l'arrêté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 18 avril 2012, un diagnostic de performance énergétique (« DPE ») afférent aux parties communes du Centre Commercial est joint en annexe des présentes.

Il est communiqué conformément à la loi Grenelle II à titre informatif et ne saurait être opposable au Bailleur. Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR reconnaît, par ailleurs, que le Diagnostic de Performance Energétique des parties privatives n'a pas été établi et il renonce à tous recours contre le BAILLEUR liés à l'absence de remise de ce document dont le caractère n'est qu'informatif, pendant

Gc



toute la durée du bail, de ses renouvellements ou de son éventuelle prolongation tacite. »

Les autres clauses et conditions du Bail non modifiées par le présent avenant demeurent applicables en tout point pour chacune des parties.

Fait à Paris, en deux exemplaires

Le 03/04/2014

Le Bailleur (*)

Le Preneur (*) Lu et approuvé
CHEVEREAU Gerard

(*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
J. Langlois

Gc



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.public)

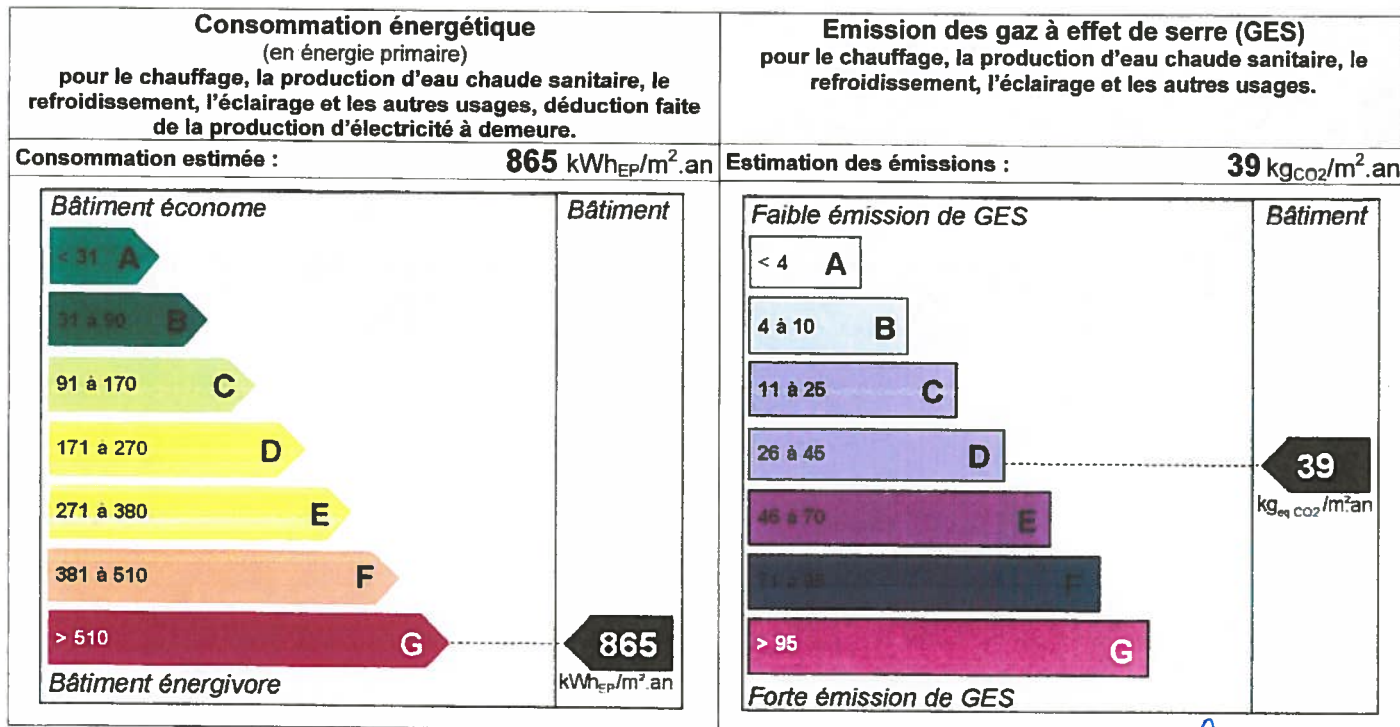
N° : 13EEBF220	Date : 06/08/2013
Valable jusqu'au : 05/08/2023	Diagnostiqueur :
Année de construction : 1990	Emmanuel EDMOND
Adresse :	Certificat de compétences I.CERT n° CPDI 2182
Mail du Centre commercial Plaine de France 1 route nationale 95570 MOISSELLES	Signature :
Nature ERP : Commerce	
SHON du bâtiment entier : environ 30 000m ²	Surface utile de la partie diagnostiquée : 7 240 m ²
Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :	Nom :
EUROCOMMERCIAL	Non communiqué
Adresse :	Adresse :
107 rue St Lazar 75009 PARIS	

Ce document a été produit selon l'arrêté no DEVU0771404A du 7 décembre 2007 relatif à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments publics en France métropolitaine

Consommations annuelle par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du bâtiment du 01/12/2009 au 31/12/2012, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2010.

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par usage en kWh _{EF}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Eclairage	735 009 kWh _{EF}	1 896 324 kWh _{EP}	77 543 € TTC
Bureautique	0 kWh _{EF}	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Chauffage	614 030 kWh _{EF}	1 584 196 kWh _{EP}	64 780 € TTC
Eau chaude sanitaire	100 316 kWh _{EF}	139 988 kWh _{EP}	6 134 € TTC
Refroidissement	810 336 kWh _{EF}	2 090 668 kWh _{EP}	85 490 € TTC
Ascenseur(s)	0 kWh _{EF}	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Autres usages	398 981 kWh _{EF}	554 063 kWh _{EP}	27 018 € TTC
Production d'électricité à demeure	0 kWh _{EF}	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Abonnements			452 € TTC
TOTAL		6 265 240 kWh_{EP}	261 418 € TTC



Ge

M



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.bis.public)

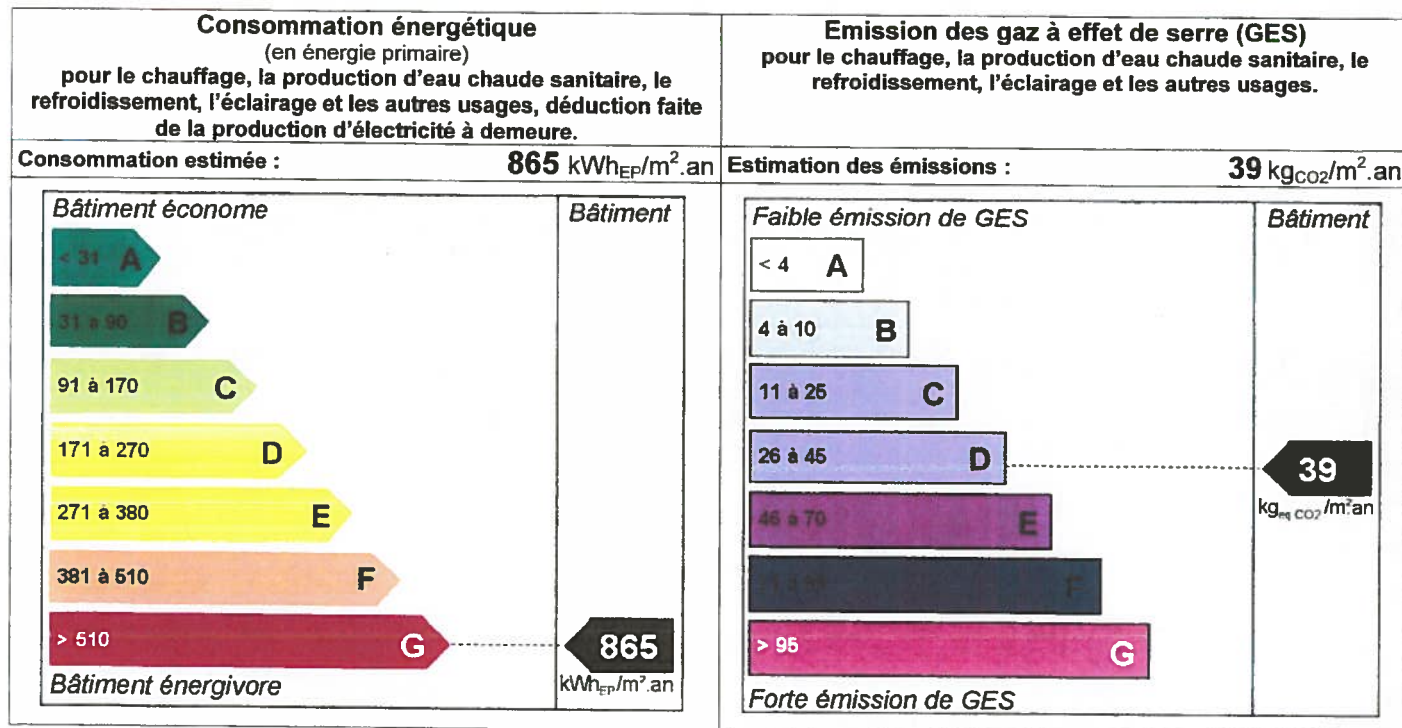
N° : 13EEBF220	Date : 06/08/2013
Valable jusqu'au : 05/08/2023	Diagnostiqueur : Emmanuel EDMOND
Année de construction : 1990	Certificat de compétences I.CERT n° CPDI 2182
Adresse : Mail du Centre commercial Plaine de France 1 route nationale 95570 MOISSELLES	Signature :
Nature ERP : Commerce	
SHON du bâtiment entier : environ 30 000m ²	Surface utile : 7 240 m ²
Propriétaire : Nom : EUROCOMMERCIAL	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Non communiqué
Adresse : 107 rue St Lazar 75009 PARIS	Adresse :

Ce document a été produit selon l'arrêté no DEVU0771404A du 7 décembre 2007 relatif à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments publics en France métropolitaine

Consommations annuelle par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du bâtiment du 01/12/2009 au 31/12/2012, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2010.

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh _{EP}	Détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	0 kWh _{EP}	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Electricité	2 282 638 kWh _{EP}	5 889 205 kWh _{EP}	240 818 € TTC
Gaz	376 034 kWh _{EP}	376 034 kWh _{EP}	20 828 € TTC
Autres énergies	0 kWh _{EP}	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Production d'électricité à demeure	0 kWh _{EP}	0 kWh _{EP}	0 € TTC
Abonnements			452 € TTC
TOTAL		6 265 240 kWh_{EP}	261 418 € TTC



GC

M

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.public)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation
Toiture : Sous terrasse Isolée	Système : 10 Rooftop PAC Air/air électrique ETT 160	Système : 2 Ballons ECS CHAROT Alimentés au gaz naturel
Plancher bas : En partie au dessus du parking Isolation en sous-face	Emetteurs de chauffage : Bouches de soufflage	Système d'éclairage : Lampes basse consommation
Murs : Bardage métallique Isolés	Système de refroidissement : Conditionnement d'air par la ventilation 10 Rooftop PAC Air/air ETT 160	Système de ventilation : Double flux avec recyclage
Menuiserie : Métallique -DV 8/11/10 et 8/16/10 -Simple vitrage Sans protection solaire extérieure	Autres équipements consommant de l'énergie :	
Nombre d'occupants : 500 (valeur moyenne estimée)		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 KWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :	Sans objet	

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base des 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.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Le calcul des consommations a été évalué au prorata des surfaces utiles. Les factures concernées par ces consommations intègrent tous les usages par énergie (y compris ceux non référencés dans les usages réglementaires). Il existe un seul compteur par énergie faisant l'objet des factures analysée (électricité+gaz).

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention " prix de l'énergie en date du... " indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Constitution des étiquettes

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquées par les compteurs ou les relevés.

GC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.public)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu essentiel dans les bâtiments publics : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, climatisation, éclairage et les autres consommateurs d'énergie). Cette gestion est capitale pour les bureaux, locaux d'enseignements, lieux culturels ou sportifs. Pour les locaux utilisés 24 heures sur 24, les périodes de ralentis de certains locaux peuvent permettre des économies d'énergie notables.

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à la collectivité ou à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des périodes de relance.

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 de l'éclairage naturel. Eviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtres.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

-

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.public)

Recommandation d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Protections solaires extérieures	Placer des protections solaires pouvant occulter les surfaces vitrées donnant sur l'extérieur afin de réduire les apports solaires en saison estivale.
Dôme vitré	Remplacer les menuiseries simples vitrage situées au dessus des circulations par des menuiseries double vitrage 4/16/4 afin de réduire les déperditions thermiques.
Eclairage	Mettre en place une gestion de l'intensité lumineuse en fonction d'un seuil. En priorité à proximité des dômes vitrés afin de réduire les consommations liées à l'éclairage.

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.equipement.gouv.fr

