

GC  
N.E  
W.L

—

(Enseigne L'OLIVIER CAFE)

LA SOCIETE COOMERA SAS

ET

LA SOCIETE  
EUROCOMMERCIAL PROPRTIES FRANCE SAS

ENTRE

CONTRAT DE BAIL

CENTRE COMMERCIAL PLAINE DE FRANCE - MOISSELLES

N 76  
 MLC

**SOMMAIRE**

PREAMBULE ..... 6

**TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES ..... 9**

1. DESIGNATION..... 9

2. DUREE - ENTREE EN VIGUEUR - LIVRAISON DU LOCAL..... 10

3. ACTIVITES AUTORISEES ..... 10

4. ENSEIGNE..... 10

5. LOYER - CHARGES ET ACCESSOIRES..... 10

5.1 Loyer annuel de base..... 10

5.2 Loyer variable additionnel..... 11

5.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée..... 11

5.4 Loyers de renouvellement..... 11

5.5 Charges..... 11

6. DEPOT DE GARANTIE..... 12

7. REFERENCES BANCAIRES..... 12

8. FRAIS ET HONORAIRES..... 12

**TITRE II - CONDITIONS GENERALES ..... 12**

ARTICLE 1 - ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR..... 12

ARTICLE 2 - INDEXATION DU LOYER DE BASE..... 13

2.1 MODALITES GENERALES..... 13

2.2 INDICES DE REFERENCE ET CALCUL..... 13

2.3 LA PRESENTE CLAUSE D'INDEXATION NE JOURERA QUE POUR AUTANT QU'IL EN RESULTE UNE HAUSSE DU LOYER D'UNE ANNEE SUR L'AUTRE..... 14

2.4 DISPARITION OU NON-APPLICATION..... 14

ARTICLE 3 - DEFINITION ET CONTRÔLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES..... 14

3.1 DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES..... 14

3.2 CONTRÔLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES..... 15

3.3 COMPTABILITE..... 15

3.4 CONTRÔLE COMPTABLE..... 16

3.5 SANCTIONS..... 16

ARTICLE 4 - MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS..... 16

4.1 REGLEMENT DANS L'ANNEE DE PRISE D'EFFET DU BAIL..... 17

4.2 MODALITES PERMANENTES DE REGLEMENT..... 17

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE..... 18

ARTICLE 6 - CHARGES ..... 18

a) A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que le Preneur aura à supporter :..... 18

b) Autres charges..... 19

c) Répartition des charges..... 20

d) Règlement des charges..... 20

ARTICLE 7 - EXPLOITATION COMMERCIALE ..... 20

n.66  
ML

ARTICLE 24 - DEMOLITION - DESTRUCTION - SINISTRE ..... 39

ARTICLE 23 - CLAUSE D'INTERETS ..... 39

22.3 Clause pénale ..... 38

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES - CLAUSE PENALE.. 37

ARTICLE 21 - RESTITUTION DES LIEUX ..... 37

BAIL ..... 36

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - DIVISIBILITE DES STIPULATIONS DU

ARTICLE 19 - ASSOCIATION DES COMMERÇANTS - PUBLICITE ..... 35

18.4 RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUES ..... 35

18.3 ASSURANCE EXPLOITATION DES PRENEURS ..... 34

18.2 ASSURANCE DE L'IMMEUBLE ET DES AMENAGEMENTS DES PRENEURS ..... 33

ARTICLE 18 - ASSURANCES ..... 33

17.1 MODALITES DE REMBOURSEMENT ..... 32

ARTICLE 17 - REMBOURSEMENT DES CHARGES ..... 32

ARTICLE 16 - VISITE DES LOCAUX ..... 32

ARTICLE 15 - ESTHETIQUE - ENSEIGNE ..... 31

ARTICLE 14 - NON CONCURRENCE ..... 31

13.6 EXTENSION DU CENTRE ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ..... 31

13.5 PARKINGS ..... 30

13.4 UTILISATION DES PARTIES A USAGE COMMUN ..... 30

13.3 SANCTIONS ..... 30

13.2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT INTERIEUR ..... 30

13.1 OBSERVATION DES REGLEMENTS ..... 29

ARTICLE 13 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET A USAGE COMMUN - PARKINGS ..... 29

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE ET RECOURS ..... 29

11.3.3 Régularisation de la cession ..... 28

11.3.2 Droit de préférence ..... 27

11.3.1 Interdiction au PRENEUR de céder son droit au Bail seul ..... 27

11.3 DROIT DE CESSION ..... 27

11.2 SOUS-LOCATION ..... 27

11.1 NANTISSEMENT ..... 26

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION ..... 26

ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES ..... 26

ARTICLE 9 - RESTITUTION DU LOCAL ..... 25

8.3 ENTRETEN ..... 23

8.2 TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR ..... 22

8.1 LIVRAISON DU LOCAL AU PRENEUR ..... 22

ARTICLE 8 - LIVRAISON - TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR - ENTRETEN ..... 22

7.4 VENTES ..... 21

7.3 AUTORISATIONS ..... 21

7.2 MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION ..... 21

7.1 GARNISSEMENT ..... 20

RL  
n. e  
Lc

4.

ARTICLE 25 - ENVIRONNEMENT..... 39

ARTICLE 26 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE ..... 40

ARTICLE 27 - ANNEXES..... 40

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**EUROCOMMERCIAL PROPRIETES FRANCE SAS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 18.215.745 Euros, ayant son siège social à PARIS (75009) 107, rue Saint Lazare, 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 Gouff,

Ci-après désignée par les termes « Le BAILLEUR »

**D'UNE PART,**

**ET**

Monsieur Gérard Chevereau et Madame Nathalie Erasse, agissant ensemble et pour le compte de la **Société COOMERA**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.500,00 Euros, dont le siège social est situé Route Nationale 1 – Centre Commercial Plaine de France – 95570 Moisselles, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise,

Il est d'ores et déjà précisé qu'à défaut de justification de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés dans le délai d'un mois suivant la date de signature des présentes, le présent bail sera réputé conclu en faveur de Monsieur Chevereau et Madame Nathalie Erasse, agissant conjointement et solidairement,

Ci-après désignée par les termes "Le PRENEUR"

**D'AUTRE PART,**

Ci-après collectivement dénommées "Les PARTIES"

GC  
N.E  
MLC

**PREAMBULE**

**1. Le Centre Commercial**

Le local, présentement donné à bail, (ci-après désigné le "Local") est compris dans un centre commercial lui-même constitué de plusieurs locaux (ci-après désigné le "Centre") situé dans un Ensemble Immobilier situé sur le territoire de la commune de Moisselles - 95570 - (ci-après dénommé "l'Ensemble Immobilier").

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'intègre le Centre Commercial est actuellement composé :

- d'un bâtiment principal dénommé « bâtiment O » comprenant un hyper-marché, une galerie marchande et ses boutiques, réserves, locaux techniques et bureaux, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel,
- d'un bâtiment annexe dénommé « bâtiment K », accolé au NORD-EST au bâtiment principal comprenant les locaux techniques et réserves de l'hyper-marché, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée,
- d'un bâtiment indépendant dénommé « bâtiment N » comprenant un magasin et ses réserves, élevé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine,

- d'une station-service et une station de lavage,
- d'une cour de service,
- de parkings en surface et en sous-sol,
- de voies d'accès et de dégagement,
- d'espaces verts.

**2. Statut juridique du Centre Commercial**

**a) Réglement de copropriété**

Le Centre Commercial de Moisselles objet du présent acte a été initialement placé sous le régime de la copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître GUGUEN, notaire à LAVAL, le 16 décembre 1994.

Cet acte a fait l'objet de nombreux modifications pour tenir compte de l'évolution de la consistance de l'Ensemble Immobilier. En effet, cet Ensemble Immobilier a fait l'objet de diverses extensions des constructions édifiées et de l'adjonction de nouvelles parcelles de terrain à son assiette initiale.

Les énonciations de ce règlement de copropriété sont opposables dans leur totalité à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles inclus dans le périmètre dudit Ensemble Immobilier.

MLC  
N.E  
Gc

Le règlement de copropriété a notamment pour objet de définir les limites verticales et horizontales de chaque lot, leur régime juridique, ainsi que les charges générales de l'immeuble et leurs modalités de gestion et de répartition.

b) Règlement de jouissance et de copropriété

Le Centre Commercial est régi par un Règlement de Jouissance et de Copropriété, et dont l'objet est notamment :

- de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque occupant dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes" ou à l'usage de certains occupants seulement dites "parties communes spéciales" ;
- de fixer les droits et obligations des occupants ;
- d'organiser l'administration du Centre Commercial ;
- d'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises le cas échéant les décisions extraordinaires concernant le Centre Commercial.

c) Règlement intérieur du Centre Commercial

### 3. Publicité – Animation

La promotion et l'animation et la publicité sont assurées par "l'Association des commerçants de la Galerie Commerciale" dite par abréviation "l'Association des Commerçants" ou toute entité juridique qui s'y substituerait avec l'accord du BAILLEUR, qui regroupera l'ensemble des commerçants de la Galerie Commerciale.

Les obligations et droits du PRENEUR à l'égard de l'Association des Commerçants fait l'objet de l'article 19 des Conditions Générales.

### 4. Information

Le PRENEUR déclare avoir lui-même apprécié sous sa propre responsabilité tant la commercialité de l'ensemble du Centre que celles du Local, de sorte que le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du PRENEUR par rapport aux surfaces louées, le BAILLEUR ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard.

Le PRENEUR reconnaît que le programme général du Centre Commercial et son environnement n'ont pas un caractère contractuel et que le BAILLEUR aura exécuté son obligation de livraison sur la seule condition d'avoir mis à la disposition du PRENEUR le Local dans les conditions prévues par les présentes.

Le PRENEUR déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un Local intégré dans un centre commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement du Centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

N.E  
Gc  
M.S

5. Autorisation d'urbanisme commercial

Une autorisation d'urbanisme commercial pour le Centre Commercial a été délivrée le 25 février 1980 pour 3.745 m<sup>2</sup> de vente, puis portée, par décision du 11 janvier 2005, à 4.950 m<sup>2</sup> de vente par la Commission Départementale des Equipements Commerciaux. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et s'engage à s'y conformer pendant toute la durée du BAIL.

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment conformément aux dispositions du Code de commerce et celles non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié, relatives au statut des baux commerciaux, que le PRENEUR s'engage à respecter.

**IL A EN CONSÉQUENCE ETE ARRÊTE CE QUI SUIT :**

**Preamble et Condition Suspensive :**

Par acte sous seing privé en date du 28 novembre 2008, la Société BUCEPHALE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la Société EUROCOMMERCIAL PROPRIETES FRANCE SAS, a consenti à la Société LA GRILLE MOISELLOISE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la Société COOMERA SAS, un bail commercial d'une durée de dix années, portant sur le local n° 42 d'une surface de 367,00 m<sup>2</sup> environ, outre une terrasse intérieure de 59,50 m<sup>2</sup> et un passage de service de 9,50 m<sup>2</sup>, pour une activité de « brasserie, restauration rapide, vente à emporter, à consommer sur place ou à livrer à domicile, traiteur, pâtisserie, croissanterie, sandwicherie, pizzeria, boulangerie, pâtisserie et tous types de viennoiserie, écailler, jeux de la Française des Jeux, à l'exclusion de tout autre commerce ».

Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2008 et se terminera donc le 30 novembre 2018.

Le Preneur et le Bailleur se sont toutefois récemment rapprochés dans le cadre du transfert de la boutique actuelle vers le local n° B 08 d'une surface de 202,09 m<sup>2</sup> environ, occupé à ce jour par la société VBMAAG (enseigne VERT BAUDELT). Le Bailleur est en cours de négociation avec ce locataire qui, en l'état actuel des discussions, devrait restituer ses locaux libres de toute occupation à la date du 30 novembre 2011.

Les Parties sont donc convenues de signer conjointement :

- un protocole de résiliation anticipée et amiable du bail en date du 28 novembre 2008, à effet de la date de libération du local B08 par la société VBMAAG,
- et le présent bail portant sur le local n° B 08 d'une durée ferme de dix ans, qui prendra effet à la date de livraison du Local, à savoir au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2012, le Preneur étant tenu de prendre possession des locaux conformément aux dispositions de l'article 8.1 du bail, et sous la condition suspensive ci-après, déterminante et sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté :

➤ libération du local existant B08 par la société VBMAAG de toute occupation, de tout stock, marchandise, matériel, enseigne et restitution des locaux au BAILLEUR.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2011.

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including the name "M. E. G." and a signature.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR de la réalisation de la condition suspensive par lettre recommandée avec accusé de réception ou par télécopie au n° selon les indications données par le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où à la date du 31 décembre 2011 la condition suspensive indiquée ci-dessus ne serait pas réalisée, et à défaut d'accord des parties sur la prorogation de ce délai, le présent BAIL sera nul et sans effet, chacune des parties étant libérée de tout engagement envers l'autre partie, sans indemnité d'aucune sorte de part et d'autre.

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive indiquée ci-dessus, le BAIL est consenti et accepté aux conditions suivantes.

## TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Désignation

1.1 Le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR qui accepte, un local commercial situé dans le Centre Commercial, tel que défini à l'exposé ci-dessus, correspondant aux caractéristiques ci-après :

Local n° B08 d'une superficie de 202,09 m<sup>2</sup> environ

Outre une mezzanine d'une superficie de 60 m<sup>2</sup>, selon les plans ci-après annexés.

Ci-après désigné "Le LOCAL".

1.2 Il est rappelé qu'en conformité, avec les usages en matière de centres commerciaux et de convention formelle, la surface est calculée hors œuvre et est comprise entre :

- les axes des murs mitoyens avec les parties privatives ;

- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes et/ou les façades extérieures, les limites des parties communes côté mail, sans aucune déduction pour trémiés, poteaux, cloisons intérieures, etc.

(ci-après "La SURFACE LOCATIVE").

La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins et le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Le PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces hors œuvre systématiquement appliquées en matière de centres commerciaux et telles que définies ci-dessus et les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs.

N.B.  
Ge  
M.C.

M.E  
GC

Ce loyer de base constitue un minimum garanti dont le montant correspond dans la commune intention des parties à la valeur locative au jour de l'entrée en vigueur du BAIL.

70.731,50 Euros hors taxes et hors charges, automatiquement indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE des LOYERS COMMERCIAUX, selon les modalités prévues à l'article 2 des Conditions Générales.

Le PRENEUR devra, en tout état de cause régler à compter de la date d'effet du présent bail, un loyer annuel de base de :

**5.1 Loyer annuel de base**

Le principe de ce loyer à double composante est une condition essentielle et déterminante du BAIL et de ses renouvellements ou prorogations.

Conformément à des usages constants en matière de centres commerciaux, le loyer indivisible et unique comportera une double composante : l'une déterminée, l'autre variable.

**5. Loyer - charges et accessoires**

L'activité commerciale ci-dessus définie devra être exploitée exclusivement sous l'enseigne «L'OLIVIER CAFÉ».

**4. Enseigne**

Le Local ne pourra être utilisé que pour une activité de « Brasserie, restauration rapide, vente à emporter, à consommer sur place ou à livrer à domicile, sandwicherie, pizzeria, écailler, jeux de la Française des Jeux, à l'exclusion de toute pratique de solderie/et ou de discount ».

**3. Activités autorisées**

Les renouvellements successifs - si les conditions statutaires sont remplies - interviendront à nouveau pour une période de 10 années.

**2.3**

Par dérogation à l'article L. 145.4 du Code de Commerce, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale.

**2.2**

Un procès-verbal de livraison, qui fera foi de la date de livraison, sera établi entre les parties dans les conditions définies à l'article 8.1 ci-après.

**2.1**

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visée en préambule, le BAIL est consenti pour une durée de **10 années** (dix années) qui commencera à courir à compter de la livraison du Local, soit au plus tard le 1<sup>er</sup> mars **2012**.

**2. Durée - Entrée en vigueur - Livraison du Local**

M.E  
gc  
N.E  
MLC

Le loyer perçu par le BAILLEUR est net de toutes charges, impôts ou dépenses quelconques à quelque titre que ce soit.

Par conséquent, le PRENEUR devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes au Local.

Le présent article "Loyer charges et accessoires" est considéré comme une condition essentielle du BAIL, sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément à l'article 1134 du Code Civil.

### 5.5 Charges

Les parties donnent compétence au Juge des Loyers commerciaux tel que défini à l'article 29 du décret du 30 septembre 1953 pour statuer sur toutes les demandes qui seraient formées par l'une ou l'autre des parties aux fins de fixation du loyer de renouvellement dans les conditions fixées ci-dessus.

- Le pourcentage du loyer variable additionnel sera porté à la valeur couramment pratiquée au jour du renouvellement dans le Centre commercial pour les activités et Locaux comparables sans pouvoir cependant être inférieur à celui visé à l'article 5.2 des conditions particulières ci-dessus.
- Le loyer de base sera fixé à la plus forte des valeurs entre la valeur locative telle que définie à l'article L.145-33 du Code de Commerce et appréciée au moment du renouvellement et le loyer total cumulé acquitté au cours des 12 derniers mois précédant le renouvellement.

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels du BAIL :

### 5.4 Loyers de renouvellement

Si notamment pour une raison quelconque, le loyer était assujéti au droit de bail, au lieu de la TVA, le PRENEUR devrait en supporter les conséquences.

de chaque règlement.

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée : le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour

### 5.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

10 % hors taxes du Chiffre d'Affaires hors taxes.

Le PRENEUR réglera en outre un loyer variable additionnel correspondant éventuellement à la différence entre le loyer de base annuel prévu à l'article 5.1 et un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le PRENEUR, pendant l'exercice considéré, établi comme suit :

### 5.2 Loyer variable additionnel

MLC  
N.E  
GC

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le BAILLEUR restant pleinement libre en conséquence de louer ou de céder pour se conformer à la décision d'urbanisme commercial délivrée pour cette opération.

Toutefois, le PRENEUR s'engage à n'affecter à la vente que 80 % de la surface du Local mentionnée aux dites Conditions Particulières.  
Le Local devra être affecté par le PRENEUR à l'usage exclusif des activités limitativement mentionnées à l'article 3 des Conditions Particulières, étant précisé qu'il devra les exercer de manière permanente, à l'exclusion de toutes autres, fût-ce temporairement, sous l'enseigne public, s'entendre restreintivement.  
Il est ici rappelé que la commercialisation du Centre Commercial tendant à un équilibre des commerces est réalisée par le BAILLEUR dans l'intérêt commun des parties et notamment des différents exploitants et des consommateurs : la destination des lieux devra, en conséquence, sous la seule réserve des dispositions éventuellement contraires d'ordre

### ARTICLE 1 - ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR

### TITRE II - CONDITIONS GENERALES

Tous les frais et droits applicables, le cas échéant, aux présentes et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'oblige expressément à leur règlement.

Etablissement du BAIL : NEANT

#### 8. Frais et honoraires

- Banque : .....
- Agence : .....
- Compte n° : .....

#### 7. Références bancaires

Les coordonnées bancaires du Bailleur pour lesquelles il souscrit un prélèvement automatique comme il est dit à l'article 4 (modalités de paiement des loyers) des Conditions Générales sont :

Son montant sera ajusté au cours du BAIL, en fonction des variations dans les conditions prévues à l'article 5 des Conditions Générales.

Le PRENEUR versera au BAILLEUR à la prise d'effet du BAIL, un complément de dépôt de garantie d'une somme de 214,44 euros, de sorte que le dépôt de garantie corresponde à trois mois de loyer de base hors taxes et hors charges, à savoir la somme de 17.682,88 euros.

#### 6. Dépôt de garantie

Le PRENEUR a déjà versé au BAILLEUR, au titre du bail en date du 28 novembre 2008, un dépôt de garantie à hauteur de 17.468,44 euros.

librement les autres locaux du Centre et ce, pour toutes activités, mêmes similaires de son choix.

Le PRENEUR devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contrevenon, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants du Centre Commercial, le PRENEUR devra faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR, aux autres propriétaires, copropriétaires, occupants, au Syndicat de Copropriété, ou éventuellement à l'Association Syndicale Libre et à ses membres, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Enfin, il est entendu que :

- l'autorisation éventuelle de vendre à titre accessoire, certains articles connexes ou complémentaires, ainsi que cela est prévu dans les termes de l'article L.145-47 du Code de Commerce (anciennement article 34 du décret du 30 septembre 1953), ne s'entend que de ventes pour chaque catégorie d'articles connexes ou complémentaires d'articles, de 10% au plus du chiffre d'affaires global.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités visées aux conditions particulières, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie d'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité. Il s'engage à ne rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance au voisinage. Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait exiger à un moment quelconque une modification du Local, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes les charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le PRENEUR qui s'y oblige.

Cet article constitue une condition déterminante du BAIL, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

## ARTICLE 2 - INDEXTION DU LOYER DE BASE

### 2.1 Modalités générales

Le loyer de base, indiqué à l'article 5.1 du Titre I des présentes, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, le 1<sup>er</sup> janvier 2013 puis ensuite tous les ans à la même date, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux, nouvel indice publié par l'INSEE (base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2008).

### 2.2 Indices de référence et calcul

Le taux de variation indiciaire pour la première révision à intervenir le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sera calculé en retenant :

- d'une part, comme indice de base, le dernier indice paru à la date d'effet du bail, soit le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

MC  
loc n.é

M. €  
GC  
WLS

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commande par lettres, télégrammes, télécopies, téléphone, commerce électronique, ou démarches données ou reçus dans le Local, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encassement.

Par chiffre d'affaires, il est entendu le prix perçu hors taxes par le PRENEUR pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque du Local ou des surfaces communes (sans préjudice de la régularité de ces dernières activités).

### 3.1 Définition du chiffre d'affaires

## ARTICLE 3 - DEFINITION ET CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

- ou, en troisième ligne, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente qui en cas de refus, dépôt ou impossibilité de quelque nature que ce soit sera remplacé dans les mêmes formes.

- ou, à défaut, en seconde ligne, l'INDICE BT 01 ;

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substituée l'indice Insee du Coût de la Construction (Base 100 : 4<sup>ème</sup> trimestre 1953).

### 2.4 Disposition ou non-application

2.3 La présente clause d'indexation ne jouera que pour autant qu'il en résulte une hausse du loyer d'une année sur l'autre.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié au 1<sup>er</sup> janvier, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de référence le dernier indice connu à cette date. Une régularisation sera opérée lors de la publication de l'indice.

Pour les indexations ultérieures, l'indice de base sera l'indice de référence de l'année N-1 et l'indice de référence celui publié quatre trimestres plus tard. Toute nouvelle variation indiciaire annuelle ainsi calculée sera appliquée au loyer minimum garanti issu de la précédente indexation annuelle.

- d'autre part, comme indice de référence, le dernier indice publié au 1<sup>er</sup> janvier 2013, à savoir le 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du PRENEUR :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du PRENEUR, à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées ;
- toutes sommes perçues par le PRENEUR pour les repas et boissons servis à son personnel.

### 3.2 Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle du chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLIEUR :

- au plus tard dans les dix jours suivant l'expiration de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxe et TTC réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLIEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;

- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée, ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale.

Sans préjudice des droits et actions du BAILLIEUR, le défaut par le PRENEUR de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant une période de 5 (cinq) jours ouvrés, une pénalité de 155 Euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLIEUR, que dans le fonctionnement des services statistiques du Centre.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Il est précisé que le BAILLIEUR s'interdit toute diffusion nominative des informations figurant sur les déclarations faites par le PRENEUR, à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit, à l'exclusion d'une diffusion globale par type d'activité.

### 3.3 Comptabilité

Le PRENEUR tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du BAIL, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée, dans, sur ou à partir du Local ; ces livres et documents devront être conservés par le PRENEUR pendant trois années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre au BAILLIEUR d'exercer un contrôle comptable dans les conditions indiquées ci-dessous.

### 3.4 Contrôle comptable

Le BAILLIEUR aura, le droit d'entreprendre lui-même ou de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le PRENEUR et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé dans, sur et à partir du Local.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants : sous-locataires, concessionnaires, etc., et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisés qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable additionnel.

Tout refus du PRENEUR de se soumettre au contrôle comptable un mois après une mise en demeure non suivie d'effet entraînera la résiliation de plein droit du BAIL.

### 3.5 Sanctions

Si ce contrôle comptable fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le PRENEUR, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLIEUR.

Le montant complémentaire de loyer à payer correspondant à cet écart sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard visés à l'article 23, calculés à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue à l'article 22.1.

Le PRENEUR devra, en outre, régler au BAILLIEUR, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire.

## ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS

Le loyer, les charges et accessoires seront dus à compter de la date d'entrée en vigueur du BAIL, telle que fixée dans les Conditions Particulières à l'article 2.1, ci-dessus.

Le PRENEUR réglera son loyer **trimestriellement et d'avance**, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année civile), aux bureaux du siège du Baillieur ou de son mandataire.

Dès la mise en place du prélèvement automatique, et en vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLIEUR, au titre du BAIL, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLIEUR ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont précisées dans les Conditions Particulières, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

N.É.  
Gc  
Mr

Le PRENEUR remet au BAILEUR un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, le montant des sommes dues portera intérêts aux taux de retard contractuel des intérêts défini ci-après à l'article 23.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILEUR, dans les deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 22.1.

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages-intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce point, l'imputation sera faite par priorité par le BAILEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges communes.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence aux locaux principaux.

#### 4.1 Règlement dans l'année de prise d'effet du bail

A compter de la date de prise d'effet du BAIL, et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période, sans préjudice du loyer de base exigible pour la même période prorata temporis; pour les années suivantes, le loyer variable additionnel, le cas échéant applicable, sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé par année civile.

#### 4.2 Modalités permanentes de règlement

A compter du premier janvier suivant la date de prise d'effet du BAIL, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile.

Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base et du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera le "chiffre charnière" donnant ouverture audit loyer variable.

Le Bailleur aura la possibilité de n'appeler au cours d'un exercice que le loyer de base, le loyer variable additionnel n'étant déterminé et calculé qu'à l'expiration

M-6  
G  
M

du dit exercice et après obtention du chiffre d'affaires dans les conditions définies à l'article 3.2 ci-dessus.

Toutefois, le BAILLEUR aura la faculté, pour chacun des trois premiers trimestres, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du 1/4 (QUART) du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent, la différence positive ou négative étant régularisée dans l'appel de loyer du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année considérée.

En tout état de cause, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile de location.

## ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie de sorte qu'il représente la valeur de trois mois de loyers de base hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du BAIL, sans intérêt, et en fin de BAIL sera restitué au PRENEUR après remise des clés et paiement de tous les loyers, charges, sommes ou indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

Le dépôt de garantie devra toujours être égal au quart du loyer de base annuel indexé. Il sera en conséquence révisé tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier, dans les mêmes conditions que celui-ci. Les ajustements seront effectués chaque année lors du versement du premier trimestre de loyer, soit le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

## ARTICLE 6 – CHARGES

Le Preneur contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler, en dehors du loyer, la quote-part des charges affectées au local qui lui est donné à bail, en fonction de l'organisation immobilière de l'opération.

Il devra donc supporter toutes les charges de copropriété afférentes aux lots constituant le Centre Commercial ainsi que toutes les charges, sans exception, liées à l'administration et à la gestion du Centre.

Ces charges s'expriment :

- En quote-part afférente au local loué dans la copropriété de l'ensemble immobilier auquel se rattache le centre commercial (parties communes générales) ;
- En quote-part afférente au bâtiment O auquel se rattache le local loué (parties communes spéciales et parties privées) ;

**a) A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que le Preneur aura à supporter :**

- Les frais d'entretien, de maintenance, de surveillance, de gardiennage, de réparation, de réflexion, de remplacement, les grosses et petites réparations, ainsi que l'entretien, les réparations, reconstructions du gros œuvre et ouvrages communs, les travaux de ravalement, ainsi que généralement les travaux visés à l'article 606 du Code Civil, les travaux imposés par l'administration, tous frais afférents à l'entretien, la conservation et

N-E  
M

Le remplacement des canalisations et autres réseaux de distribution des fluides, acquisition et remplacement des ouvrages et équipements, matériels, mobilier, biens à l'usage des lots de copropriété ;

- Impôts, redevances et taxes, en ce compris l'impôt foncier ;
- Primes d'assurances diverses y compris assurances souscrites par le Syndicat des Copropriétaires ;

- Entretien et réflexion, renouvellement et extension des parkings, voies, réseaux divers VRD et espaces verts ;

- Entretien, réparations et remplacement des aménagements du mall et des locaux techniques, des équipements et installations à usage commun et à usage commun spécial nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial ;

- Frais de maintenance des installations à usage commun et à usage spécial et rémunérations des prestataires de services ;

- Les charges communes de chantier en cours de travaux, y compris les frais de nettoyage, les dégâts intervenus au cours des travaux imputables à des auteurs non identifiés, dans la mesure où ils n'ont pas été prévus dans le cadre des pilotage et du compte prorata ;

- Honoraires et/ou rémunération du Syndic des Copropriétaires ainsi que tous les frais et honoraires afférents à la gestion et à l'administration du Centre Commercial (y compris salaires et les charges sociales du Directeur du Centre Commercial et du Responsable Technique), ainsi que les honoraires des mandataires, gestionnaires et/ou administrateurs de biens chargés de la gestion technique des biens appartenant au Bailleur,

- Frais de consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, non individualisables ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel employé par la copropriété ;
- Frais, honoraires, et rémunérations des entreprises extérieures intervenant sur les parties communes et les parties communes spéciales du Centre Commercial ;

- Frais d'achat de matériel, d'outillage et d'équipements, coût de la fourniture de produits de toute nature, réglés par le syndic de copropriété,
- Honoraires de l'architecte du Centre Commercial ;

- Dépenses liées à la sécurité du Centre Commercial et à son gardiennage.

Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités du Centre Commercial à l'intérieur duquel s'inscrit le local, objet des présentes, et notamment celles afférentes à l'importance des parties communes indispensables au fonctionnement, qui génèrent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation, et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

### b) Autres charges

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, notamment la taxe professionnelle, sans que le Bailleur en soit responsable.

A cet égard, il est indiqué que, si par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Le Preneur acquittera par ailleurs l'ensemble des impôts et taxes incombant au Bailleur pour le local loué, en ce compris l'impôt foncier.

Ge N E

Il remboursera également au Bailleur les frais résultants des travaux d'entretien et de réparation y compris du gros œuvre du local loué.

Il remboursera au BAILLEUR, les assurances souscrites par ce dernier.

Enfin, il remboursera au Bailleur tous les frais, honoraires et coûts de gestion locative exposés par le Bailleur.

#### **c) Répartition des charges**

Les charges seront réparties au prorata des surfaces de chaque local du Centre Commercial, telles que définies à l'article 1 « Désignation » du Titre I - Conditions Particulières du présent BAILL.

#### **d) Règlement des charges**

Les charges susvisées seront dues à compter de la date d'entrée en vigueur du BAILL, telle que fixée dans les Conditions Particulières à l'article 2.1 ci-dessus.

Le PRENEUR réglera ses charges trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année civile), directement aux bureaux du siège du Bailleur ou de son Mandataire.

Dès la mise en place du prélèvement automatique, et en vue de faciliter le recouvrement des charges dues, au titre du BAILL, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont précisées dans les Conditions Particulières à l'article 7, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, le montant des sommes dues portera intérêts aux taux de retard contractuel des intérêts défini à l'article 23.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, dans les deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue 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.

### **ARTICLE 7 - EXPLOITATION COMMERCIALE**

#### **7.1 Garnissement**

Le PRENEUR devra tenir le Local constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du

MLC N.É  
62

loyer de base, accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses du BAILL.

## 7.2 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'engage à :

Entreprendre ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès achèvement des travaux d'aménagement et maintien, à compter de l'ouverture, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale, et en conséquence garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Exploiter la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux, étant rappelé que le seul accès possible au magasin pour la clientèle se fera par le mail du Centre Commercial.

Conserver le Local ouvert, éclairé et climatisé pendant les douze mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur du Centre annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

## 7.3 Autorisations

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du BAILLEUR n'impliquant de la part de celui-ci ni 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 pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations - le BAILLEUR 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.

Les notifications éventuellement adressées au BAILLEUR et concernant le BAILLEUR 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, tous recours utiles, mais à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement expresse du BAILLEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

## 7.4 Ventes

Il est interdit de pratiquer dans le Local toute formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du BAILLEUR ou de son représentant, le BAILLEUR devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur. Le BAILLEUR aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites légales d'usage et pendant les périodes imposées par le franchiséur.

PLC  
N.E  
Gr

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens, ou autre est interdite dans le Local, sauf dérogation du BAILLEUR ou de son représentant.

## ARTICLE 8 - LIVRAISON - TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR - ENTRETIEN

### 8.1 Livraison du Local au PRENEUR

Le PRENEUR devra prendre possession du Local dans l'état actuel, le jour de la livraison prévue à l'article 2.1 des Conditions Particulières.

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale.

En cas de nouvelle absence du PRENEUR, le BAILLEUR aura le choix entre :

- Considérer le bail comme nul et non avenue, le BAILLEUR pouvant en conséquence disposer immédiatement du Local comme bon lui semble.

Dans ce cas, et sous réserve de tous autres dommages-intérêts, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année du loyer de base défini à l'article 5.1 des Conditions Particulières du BAIL.

Il en serait de même si avant la date de prise d'effet du BAIL, le PRENEUR manifestait la volonté de ne pas donner suite à l'engagement qu'il contracte du fait des présentes.

Le dépôt de garantie ainsi que toute somme quelconque versée au BAILLEUR par le PRENEUR serait, en sus, conservées et ne seront pas restituées à ce dernier.

- Agir en exécution forcée du BAIL, celui-ci prenant alors effet à la date pour laquelle la deuxième convocation a été effectuée.

Le BAILLEUR, dans les huit jours de la date pour laquelle la deuxième convocation a été donnée où sera constatée la carence du PRENEUR, notifiera à ce dernier son choix entre la nullité et l'exécution forcée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification, le BAILLEUR sera réputé considérer le BAIL comme nul et non avenue avec toutes les conséquences ci-dessus énoncées.

### 8.2 Travaux effectués par le PRENEUR

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le PRENEUR selon les règles de l'art, selon les prescriptions techniques fournies et dans les conditions indiquées dans le cahier des charges des travaux ci-après annexé. Ces travaux seront réalisés aux frais du PRENEUR.

DL  
N.E  
G

Il est rappelé que, préalablement à l'exécution des travaux, le PRENEUR devra soumettre au BAILLEUR ou à son représentant son dossier d'aménagement afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges, notamment les plans de façade qui devront être établis dans le respect du graphisme et de l'esthétique du Centre Commercial, visés ci-dessous à l'article 15 du présent Bail.

Il disposera d'un délai de **deux** mois à compter de la date de livraison du Local pour exécuter ces travaux.

Le PRENEUR assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par les polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du cahier des charges des travaux du PRENEUR.

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le PRENEUR devra demander par écrit au BAILLEUR de venir constater leur conformité avec les plans approuvés par ce dernier. En cas de non conformité, le BAILLEUR pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du PRENEUR dans les délais les plus brefs.

Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai convenu, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, indexé dans les conditions de l'article 5.1, calculé *pro rata temporis* entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

Pendant ces travaux, le PRENEUR aura l'obligation d'apposer des palissades devant le Local. Ces palissades seront choisies et commandées par le représentant du BAILLEUR, qui en refacturera le coût directement au PRENEUR. Le PRENEUR sera tenu d'apposer sur lesdites palissades, après agrément préalable du BAILLEUR ou de son représentant, son logo ainsi que l'annonce de sa prochaine ouverture à la clientèle.

### 8.3 Entretien

Le PRENEUR devra tenir le Local pendant toute la durée du BAIL en parfait état et supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires en ce compris les réparations de l'article 606 du Code Civil.

Il devra maintenir le Local en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

DC  
GC  
NE

Le PRENEUR ne pourra faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs ou de voûtes, aucune construction ni aucune modification des installations existantes sans l'autorisation écrite et expresse du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui.

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

Le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité, de protection incendie et de couverture du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger.

Le PRENEUR devra en outre supporter à ses frais exclusifs toutes les obligations prescrites par l'administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, d'ordonnances ou de tout autre texte en vigueur ou à venir. A ce sujet et à titre d'exemple, le PRENEUR reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge.

Cependant, dans l'hypothèse où ceux-ci s'inscriraient dans une campagne de travaux concernant l'ensemble des locaux du Centre Commercial, leur exécution sera assurée par le BAILLEUR ou le Syndicat des copropriétaires, le PRENEUR en supportant toutefois seul la charge financière.

Ainsi, la charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre le Local et le Centre Commercial dont ils dépendent en conformité avec la réglementation existante ou à venir sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera notamment ainsi si la réglementation venait à être modifiée pendant le Centre Commercial et/ou le Local non conformes aux normes réglementaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles à l'aspect extérieur du Centre Commercial ou du Local ainsi qu'à leurs accès, le PRENEUR ne pouvant élever aucune réclamation de ce fait et à l'occasion des modifications en question.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le PRENEUR devra souffrir sans indemnité, ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle 40 (quarante) jours, et laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchements, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et en général de tous fluides.

Pour toute modification ou tout changement de conduites principales résultant d'une modification entreprise par le PRENEUR, celui-ci devra s'entendre directement avec les compagnies de distribution et en rembourser le coût au BAILLEUR.

m.e

Ge

MC

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLIEUR 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 et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre auprès de sa compagnie d'assurances.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais, dans un délai de huit (8) jours à compter de la demande qui lui aura été adressée, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra en outre déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits sinistres dans le Local.

Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel et les intempéries.

Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1755 du Code Civil, le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations locatives y compris celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR et passé un délai de huit (8) jours après envoi d'une mise en demeure par le BAILLIEUR sans qu'il ait été remédié à cette carence, le BAILLIEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire exécuter par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs et de tous dommages - intérêts causés par l'observation des dispositions de la présente clause ainsi que de la mise en œuvre par le BAILLIEUR de la clause résolutoire.

Le BAILLIEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils et tout élément d'équipement commun pouvant même desservir d'autres parties du Centre Commercial et qui traverseraient le Local.

## ARTICLE 9 - RESTITUTION DU LOCAL

Le BAILLIEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de BAIL, quelle que soit la cause d'expiration de celui-ci, de tous les travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de BAIL, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination, sauf en ce qui concerne le mobilier et les appareils de climatisation sans indemnité d'aucune sorte pour le PRENEUR, à moins que le BAILLIEUR ne préfère la remise en état des lieux qui s'effectuera aux frais du PRENEUR.

N.É  
60  
P. B. L.

Par voie de conséquence et de convention expresse entre les Parties, et par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953, les transformations et améliorations apportées au Local et devenues propriété du BAILLEUR seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements éventuels du BAIL, le premier alinéa dudit article 23-3 ne pouvant, par ailleurs, constituer un facteur de diminution de la valeur locative lors de ces renouvellements.

Nonobstant la clause d'accession qui précède, le BAILLEUR aura la faculté, à l'expiration des relations contractuelles et lors de la restitution du local par le PRENEUR, d'exiger de la part de ce dernier la remise en l'état initial, c'est à dire coque nue et fluides en attente.

## ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Il est rappelé que le loyer est réputé net d'impôts, charges et taxes pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter :

- les contributions personnelles et mobilières,
- les taxes locales,
- la Contribution Economique et Territoriale,
- et tous les autres impôts dont le BAILLEUR est responsable au titre du Local et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du BAIL, ou le départ des lieux.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part correspondant au local et calculée comme pour les charges de la taxe foncière, toutes taxes afférentes au local, en ce compris le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage commerciaux instaurée par la loi de finances de 1999 (loi 98-1266 du 30 décembre 1998), et tous prélèvements de même nature et tous impôts ou taxes nouvelles complémentaires ou de substitution.

Le PRENEUR s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC etc ..., ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier sur simple demande du BAILLEUR.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas huit jours au moins avant le départ en fin de BAIL.

## ARTICLE 11 – NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION

### 11.1 Nantissement

Tout projet de nantissement devant être consenti par le PRENEUR sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé quinze jours au moins avant la concrétisation d'un

N. E  
Ge  
ML

accord définitif avec la personne physique ou morale devant bénéficier de l'inscription.

En application des dispositions de l'article 68 de la Loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le BAILLEUR pourra faire inscrire à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR.

Dores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grevra tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 alinéa 1er du Code de Commerce.

## 11.2

### Sous-location

Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer tout ou partie du Local, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans sa jouissance, le PRENEUR s'engageant à exploiter personnellement.

L'autorisation éventuelle de sous-location totale ou partielle doit être expresse et écrite. En tout état de cause, elle ne porte pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément stipulée par les Parties au profit du BAILLEUR. La sous-location autorisée devra en outre - à peine de nullité et de responsabilité personnelle du PRENEUR - imposer au sous-locataire - et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR - une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "ASSURANCES".

La location-gérance est interdite.

## 11.3

### Droit de cession

#### 11.3.1

Interdiction au PRENEUR de céder son droit au Bail seul.

Le PRENEUR ne pourra céder le droit au Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et après agrément préalable et écrit du BAILLEUR qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

L'agrément de cession, s'il vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne la caducité du droit de préférence ci-après stipulé au 11.3.2, le PRENEUR conservant l'obligation de faire concourir le BAILLEUR à la cession après communication intégrale du projet d'acte en conformité avec l'article 11.3.2.

#### 11.3.2

### Droit de préférence

Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession et de ses annexes, dans son intégralité, en lui indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Néanmoins, s'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même suscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et

N.C.  
G.C.  
N.F.

de formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter dénonciation de l'intégralité dudit acte et de ses annexes.

Le BAILLIEUR aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer le PRENEUR acceptant d'ores et déjà cette substitution.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois de la notification par le BAILLIEUR de son intention d'user de son droit de préférence.

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

Les conditions de forme ci-dessus et notamment, les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles soient la forme et les modalités (cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication).

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLIEUR d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

### 11.3. Régularisation de la cession

Le BAILLIEUR sera appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent. En cas de concours, l'intervention du BAILLIEUR n'empêchera l'article précité, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

A cette occasion, il sera établi par les soins du BAILLIEUR un avenant d'agrément de cession dont le coût sera supporté par le PRENEUR.

Les actes de cession devront être obligatoirement établis par un juriste professionnel ; une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLIEUR dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du BAII.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution des clauses du passé ou à devoir pour l'avenir. Cette garantie solidaire se poursuivra en cas de renouvellements ou de prorogation jusqu'à l'extinction du bail.

N.E  
Gc  
Nlu  
[Signature]

## ARTICLE 12 – RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tout recours contre le BAILLEUR et son assureur (voir article 18 "Assurances") :

**12.1** En cas de vol ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans le Local ou dépendances du Centre Commercial, le BAILLEUR n'assurant personnellement aucune obligation de surveillance du Local.

**12.2** En cas d'interruption 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, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du BAILLEUR après mise en demeure restée infructueuse.

**12.3** En cas d'interruption du gardiennage du Centre Commercial.

**12.4** En cas de dégâts matériels et/ou immatériels, directs et/ou indirects causés au Local et aux objets ou marchandises s'y trouvant

- par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ;

- par suite de vols, déprédations, vandalisme, incendie, pillage, émeutes ou autres actes de la dérive pénale contemporaine.

Le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

**12.5** En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre Commercial, et notamment défaut d'exploitation par les autres commerçants, de leurs personnels, fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont il aurait la garde.

**12.6** Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son commerce.

## ARTICLE 13 – REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET A USAGE COMMUN – PARKINGS

**13.1** Observation des règlements

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement de Copropriété du Centre Commercial (extrait ci-après annexé), du Règlement Intérieur du Centre Commercial (ci-après annexé), de tous documents régissant le fonctionnement du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, de tous modificatifs à ces actes qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée du BAIL, ainsi que les directives et recommandations du

ML  
GC  
N.E

Gestionnaire de la Galerie Commerciale et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.)

### 13.2 Modifications du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le BAILLEUR ou par le Syndicat de Copropriété s'il en existe un, après avis consultatif de l'Assemblée des Commerçants ou de toute entité juridique qui s'y substituerait avec l'aval du BAILLEUR.

### 13.3 Sanctions

Ces clauses et stipulations faisant comme les autres annexes partie intégrante du BAIL, pourront ainsi être mise en œuvre tant par le BAILLEUR que par son représentant, le BAIL conférant prévision d'action directe et/ou suppléon pour autrui.

### 13.4 Utilisation des parties à usage commun

Le BAILLEUR ou son représentant ou éventuellement le Syndicat de Copropriété pourront, en cas de nécessité, interdire l'accès d'une partie des surfaces à usage commun du Centre ou de l'Ensemble Immobilier, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, ils pourront en tout temps fermer temporairement les surfaces à usage commun où ils jugeront nécessaire d'effectuer des additions de construction, des réparations, des changements ou modifications.

Ils se réservent d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement pendant la durée du BAIL, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces à usage commun.

Ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial, après consultation de l'Association des Commerçants.

## 13.5 Parkings

### 13.5.1 Interdictions

Le PRENEUR s'interdit pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable de faire usage des parkings réservés à la clientèle et dépendant du Centre Commercial, en vue de favoriser au maximum la fréquentation et donc la prospérité du Centre. Le PRENEUR, son personnel et ses fournisseurs devront utiliser les emplacements réservés à cet usage, en conformité au Règlement Intérieur.

### 13.5.2 Sanctions

Etant donné le caractère essentiel de l'existence de nombreux parkings, d'une part, et le nombre des membres devant être rattachés à l'exploitation du Centre, d'autre

N.E  
G  
B.L.C

part, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR l'indication des propriétaires des véhicules, la marque et les numéros des voitures ou camions ou autres véhicules à moteur pouvant lui appartenir ainsi qu'à son personnel, et à signaler immédiatement toute modification de cette liste.

La simple présence de l'un des véhicules dans les parkings autorisera le BAILLEUR à faire déplacer, remorquer ou enlever ledit véhicule, par toute entreprise de son choix, et à le faire entreposer dans tout garage aux frais, risques et périls du PRENEUR.

### **13.6 Extension du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier**

Le BAILLEUR, le Syndicat de Copropriété et/ou éventuellement l'Association Syndicale Libre et les propriétaires de lots de volumes ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'ils pourrout se substituer auront la faculté de réaliser, dans le cadre d'additions aux constructions, des extensions du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

## **ARTICLE 14 – NON CONCURRENCE**

Le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du BAIL, et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de six mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du PRENEUR de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

## **ARTICLE 15 – ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE**

Le PRENEUR s'engage, dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans le Centre Commercial, à utiliser obligatoirement le nom du Centre Commercial ainsi que ses logos et sigles, en respectant le graphisme et les couleurs, le BAILLEUR se réservant le droit de modifier ultérieurement le nom du Centre Commercial et ses logos et sigles.

**15.1** Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, des bannières, banderoles ni inscriptions sur les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes, ou d'une manière générale, de prendre toute décision de nature à porter atteinte à l'esthétique intérieure ou extérieure du Centre Commercial, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du BAILLEUR ou de son représentant, laquelle a défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

**15.2** Ne pouvoir intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux (enseignes internes, journaux etc..).

**15.3** Ne pouvoir poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit du Centre Commercial, sous réserve de ce qui est dit à l'article 5.19 du Cahier des charges techniques.

N.E  
Gc  
MLC

Devoir obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leurs formes et emplacements, l'agrément de l'Architecte de l'immeuble ensuite appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges ci-après annexé.

#### ARTICLE 16 – VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR réserve au BAILLEUR ou aux personnes qu'il aura autorisées à cet effet le droit d'entrée dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utile, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des Parties, six mois avant l'expiration du BAIL, le BAILLEUR ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter le Local par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux.

En cas de vente, du Centre Commercial ou du Local individuellement, le BAILLEUR ou son mandataire aura également le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix au cours du BAIL, et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter le Local par tout candidat à l'achat pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux.

#### ARTICLE 17 – REMBOURSEMENT DES CHARGES

##### 17.1 Modalités de remboursement

Le loyer perçu par le BAILLEUR est net de toutes charges, impôts ou dépenses quelconques à quelque titre que ce soit. En conséquence, le PRENEUR contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler.

Le PRENEUR devra verser, sur facture, à partir de la prise d'effet du BAIL, une première quote-part de provision pour charges. Cette première quote-part de provision est calculée à partir de ce budget pour la période allant de la prise d'effet du BAIL jusqu'à la fin du trimestre civil suivant la prise d'effet du BAIL.

Le PRENEUR devra ensuite verser le premier jour de chaque trimestre civil sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel.

Les comptes définis seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les locataires.

Les comptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêts de

Mc  
N.E  
Gc

## ARTICLE 18 – ASSURANCES

Le BAILLIEUR se réserve en outre la faculté de demander au PRENEUR à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt au profit du PRENEUR. En cas de départ des lieux loués, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel sera intervenu son départ des lieux après déduction éventuelle de toute les sommes dues.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 23 seront applicables de plein droit au PRENEUR.

18.1

Parmi les charges, le PRENEUR devra rembourser au BAILLIEUR les primes d'assurances souscrites par le BAILLIEUR et le cas échéant par l'Association Syndicale Libre ou le Syndicat des Copropriétaires pour les assurances de toute nature contractées, notamment, comme il a été indiqué ci-dessus :

1. incendie et explosions ;
2. dégâts des eaux, dommages électriques ;
3. bris de machines ;
4. déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
5. responsabilité civile immeubles ;
6. responsabilité civile des véhicules et engins de maintenance ;
7. actes de terrorisme et de vandalisme, grèves, émeutes, mouvements populaires ;
8. catastrophes naturelles, tempêtes, ouragans, cyclones ;
9. chute d'appareils de navigation aérienne, franchissement du mur du son ;
10. dommages matériels et recours des tiers ;
11. vol.

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le BAILLIEUR déclare toutefois renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires, sous locataires...) en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux aux bâtiments, aménagements et installations, mobilier des parties communes et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation à recours.

18.2

### Assurance de l'immeuble et des aménagements des PRENEURS

18.2.1

Pendant toute période de construction de l'immeuble, ce dernier fera l'objet :  
- d'une police « Dommages-Ouvrage » souscrite par le BAILLIEUR  
- d'une police unique de chantier également souscrite par le BAILLIEUR, et sera couvert contre l'incendie et l'explosion.

N.E  
Gc  
MLC

18.2.2 En fonction de la spécificité d'un Centre Commercial et de la législation en vigueur, le BAILLEUR fait obligation au PRENEUR d'être couvert pour la réalisation des travaux à sa charge dans le local et préalablement à la prise de possession de ceux-ci, dans le cadre de polices qu'il s'engage à souscrire à ses frais et à en justifier auprès du BAILLEUR.

**18.3 Assurance exploitation des PRENEURS**

L'Immeuble étant assuré comme dit ci-dessus en 18.2.1, le PRENEUR devra se faire assurer :

- a) pour ses aménagements, immeubles par nature ou par destination,
  - pour son mobilier,
  - pour son matériel,
  - pour ses marchandises,
- contre les risques suivants :
- incendie et explosions,
  - dégâts des eaux,
  - vols,
  - responsabilité civile et recours des voisins,

saut pour le PRENEUR à s'assurer comme bon lui semble pour tous autres risques, notamment pour ses pertes d'exploitation.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que :

- le préjudice corporel devra être couvert en illimité ;
- le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 457.347 Euros minimum par sinistre, ce minimum étant réajustable par le BAILLEUR en fonction de la modification des normes en vigueur.

b) en ce qui concerne la couverture de ses risques en matière d'Incendie, Explosion et Dégât des eaux, il est expressément convenu que le PRENEUR a l'obligation de couvrir ses aménagements "immeubles par nature ou par destination", dans le cadre des polices Incendie - Explosion - Dégât des eaux souscrites pour l'Immeuble par le BAILLEUR ou son représentant, ce afin :

- d'assurer l'homogénéité du risque et de sa gestion compte tenu du processus de tarification résultant du fait de l'importance du risque et de l'examen par celui-ci par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie,
- de faciliter les règlements de tous litiges par la suppression de recours,
- d'éviter toutes surprises.

M.E  
Gc  
[Signature]

c) Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'informer le BAILLEUR de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le PRENEUR prend l'engagement de faire parvenir au BAILLEUR une copie conforme de ses polices au plus tard avant la date de livraison du Local.

d) Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînerait pour le BAILLEUR, l'Association Syndicale Libre, le ou les Syndics éventuellement, les colataires ou les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

e) Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du BAIL, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

f) Les polices du PRENEUR afférentes aux risques susvisés devront comporter une clause de renonciation à tout recours de l'Assureur contre le BAILLEUR, le cas échéant le ou les Syndics de Copropriété, l'Association Syndicale Libre et ses membres et les autres exploitants dépendant de l'Immeuble, le BAILLEUR déclarant comme ci-dessus en 18.1 renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR.

g) Le PRENEUR s'engage en outre à aviser le BAILLEUR de toute aggravation du risque, en particulier de toute augmentation importante de son stock qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR et à prendre en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

#### 18.4 Renonciation à recours réciproques

Les polices d'assurances du PRENEUR devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistres couverts par les garanties au présent article à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du PRENEUR et de ses assureurs, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent pour les mêmes sinistres à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le PRENEUR et ses assureurs.

#### ARTICLE 19 - ASSOCIATION DES COMMERÇANTS - PUBLICITE

A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAIL n'aurait pas été conclu, le PRENEUR devra adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements éventuels à l'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL MOISSELES créée en vue de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des entreprises du Centre, exécuter les décisions de ses assemblées ou dirigeants et régler ponctuellement tous appels de fonds et cotisations.

GC  
N. E  
MLC

Dans le cadre de la Publicité et des actions commerciales sous toutes formes que le PRENEUR réalisera pour la promotion du magasin exploité dans le Local, y compris au moment de son ouverture, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour mentionner le nom du Centre Commercial.

La non adhésion, le retrait ou l'exclusion entraîneront l'application de l'article 22 du BAILL.

Le PRENEUR s'engage à faire adhérer à ladite Association, tous ceux qui lui succéderont dans la jouissance du Local. A défaut, il restera personnellement responsable aux lieu et place du cessionnaire qui n'aura pas adhéré de toutes les charges et obligations qui lui auraient incombées s'il avait été adhérent.

Néanmoins, le BAILLEUR envisage de créer un fonds Marketing qui aura vocation à se substituer à l'Association des Commerçants, après approbation de ses membres dans les conditions prévues statutairement.

Ce fonds Marketing, dont les cotisations seront collectées directement par le BAILLEUR ou son mandataire auprès des PRENEURS, sera destiné à financer les opérations de promotion, de publicité et d'animation du Centre Commercial.

Le PRENEUR s'engage d'ores et déjà à :

- ✓ Soutenir la démarche du BAILLEUR pour la création du fonds Marketing auprès des autres membres de l'Association, en lieu et place de l'Association des Commerçants.
- ✓ Voter favorablement aux décisions relatives à la création de ce fonds Marketing ainsi qu'aux décisions relatives à la dissolution et liquidation de l'Association des Commerçants.
- ✓ A contribuer au fonds marketing comme il le fait pour l'Association des Commerçants, étant précisé que la première cotisation du fonds marketing sera équivalente au montant des dernières cotisations que le Preneur aura réglées dans le cadre de l'Association des Commerçants.

## ARTICLE 20 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - DIVISIBILITE DES STIPULATIONS DU BAIL

Les clauses et conditions du BAIL sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

20.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit, cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

20.2 La nullité éventuelle d'un alinéa d'un article du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité d'un quelconque autre alinéa du bail et a fortiori la nullité d'un article en son entier ou du bail en son entier.

20.3 Le BAIL est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partiellement autorisée, indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par

Ge  
M.F.  
D.L.

l'effet du BAIL, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

## ARTICLE 21 – RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à rendre en parfait état le Local et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les Locaux tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finitions mis à la charge du PRENEUR par la présente convention.

Un état des lieux de sortie contradictoire se fera en présence du PRENEUR dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit jours à l'avance. En cas d'absence du PRENEUR, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

Le BAILLEUR, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au PRENEUR et notifiera ce montant au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

## ARTICLE 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES - CLAUSE PENALE

### 22.1

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du BAIL, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements, et les infractions concernant la remise des documents et l'exactitude du chiffre d'affaires réalisé :

A défaut d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du BAIL, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, ou de manquer à une des dispositions légales ou réglementaires régissant le statut des baux commerciaux, le BAIL sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, dans un délai de un mois suivant une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Toulon, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation :

- Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans le Local, en tant que de besoin, par la signature du BAIL, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs ;

NE  
GC  
RC

- le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers à échoir.

22.2. Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 1/20<sup>ème</sup> des charges afférentes au Local en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvelera.

Sans préjudice de la clause résolutoire, les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de sept cent soixante euros (760 Euros) par jour ou de mille cent euros (1.500 Euros), selon que le magasin aura une surface inférieure ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, tel que prévu par le Règlement Intérieur.

Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier publié à la date de signature des présentes et l'indice de réévaluation étant le dernier indice connu à la date de l'infraction.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le Gestionnaire du Centre Commercial et/ou le Syndic, auquel en tant que de besoin, BAILLEUR et PRENEUR donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le Bail, ses prorogations ou renouvellements.

## 22.3. Clause pénale

22.3.1

Dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit, jusqu'à la reprise de possession du Local par le BAILLEUR, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation majoré de 50% (outre tous accessoires dudit loyer), sans préjudice du droit du BAILLEUR à l'indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Enfin, le PRENEUR supportera l'intégralité de frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice auxquels le BAILLEUR sera exposé.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

22.3.2

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le BAILLEUR contre le PRENEUR ne seraient pas suivies de résiliation, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR une indemnité égale à 10% des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée :

M.G.  
Gc  
M

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non paiement entraînant la résiliation du BAIL, dans les conditions ci-dessus exposées ;

- porteront intérêt conformément à la "Clause Intérêts" (Article 23 ci-après).

### ARTICLE 23 – CLAUSE D'INTERETS

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges, accessoires, honoraires, etc.) fera l'objet d'un calcul d'intérêts :

- au taux EURIBOR + 3 mois majoré de quatre points ;
- et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR étant mis en demeure par le seul effet de la signature du BAIL, sans préjudice du droit réservé au BAILLIEUR de faire jouer la clause résolutoire.

### ARTICLE 24 – DEMOLITION - DESTRUCTION - SINISTRE

Si le Centre est détruit en totalité et si sa reconstruction ne peut être achevée dans un délai de trente six mois, le BAIL, pourra être résilié à la demande de l'une quelconque des parties.

Si le Centre n'est détruit qu'en partie, sans affecter le Local, le BAIL, se poursuivra sans possibilité de résiliation pour le PRENEUR.

Si le Centre n'est détruit qu'en partie, et que cette destruction affecte le Local, le BAIL, ne pourra être résilié à la demande du PRENEUR que si les travaux de reconstruction du Local ne peuvent être achevés dans un délai de quatre mois à compter de la survenance du sinistre. Dans ce dernier cas les parties se rapprocheront afin de définir le nouveau loyer de base.

### ARTICLE 25 – ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le BAILLIEUR informe le PRENEUR qu'à ce jour, les biens objets des présentes dépendent d'un Immeuble qui :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou prescrit, et lui communique en conséquence un état des risques naturels et technologiques qui sera annexé au présent BAIL, dont il résulte qu'il n'y a pas de risques naturels, conformément à l'arrêté Préfectoral du Val-d'Oise n° 08-0180 en date du 26 août 2008.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLIEUR.

gc M.E  


- à sa connaissance, n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances, article L.125-2) ou technologiques (Code des assurances, article L.128-2).

#### ARTICLE 26 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

25.1 Le BAILLEUR fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule du BAIL. Le PRENEUR fait élection de domicile en son siège social tel qu'indiqué en tête du BAIL.

25.2 Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation du Centre Commercial nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

#### ARTICLE 27 - ANNEXES

Les annexes comprennent :

- 1°) le plan du local,
- 2°) l'état des risques naturels et technologiques et pièces jointes,
- 3°) le cahier des charges spécifiques aux travaux du Preneur,
- 4°) le Règlement Intérieur,
- 5°) les statuts de l'Association des Commerçants du centre,

Fait à Paris le 15 novembre 2011  
*En deux exemplaires*

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Il est précisé que la présente annexe est établie intuitu personae.

En conséquence il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'elle

contient bénéficient exclusivement à la Société COOMERA SAS.

Dans l'hypothèse où la société COOMERA SAS ne serait plus l'exploitant des lieux loués,

les dispositions du bail reprendraient leur plein et entier effet.

Cela étant précisé, la présente annexe apporte aux dispositions du bail les précisions et

dérogations suivantes:

## TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

### Article 1 – Désignation

La rédaction du **paragraphe 1.1** de l'article 1 est complétée par ce qui suit :

« Le Bailleur livrera le local en ce compris la mezzanine d'une surface de 60 m<sup>2</sup> environ, sous réserve de l'obtention par celui-ci des autorisations administratives nécessaires à sa construction. Pour ce faire, ladite mezzanine sera incluse dans le dossier d'aménagement déposé par le Preneur.

Par ailleurs, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à porter la surface de la mezzanine à 100 m<sup>2</sup> environ, sous le strict respect des conditions mentionnées ci-dessous, cumulatives :

- Le coût de cette extension de 40 m<sup>2</sup> environ sera supporté par le Preneur à ses frais exclusifs;
- Le Preneur devra produire au Bailleur un dossier d'aménagement inhérent à cette extension afin qu'il en valide la faisabilité technique ;
- Le Preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la construction de cet agrandissement et devra en produire les justificatifs au Bailleur. »

### Article 2 – Durée – Entrée En Vigueur – Livraison Du Local

La rédaction du paragraphe 2.2 de l'article 2 des Conditions Particulières est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Par dérogation à l'article L.145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'issue de chaque période triennale ».

### Article 3 – Activités autorisées

La rédaction de l'article 3 des Conditions Particulières est complétée par ce qui suit :

« Le Bailleur accorde au Preneur, pour les six premières années du bail, une exclusivité sur l'activité Brasserie, mais uniquement dans le cadre de la relocation de locaux vacants au jour de la signature des présentes ou devenus vacants pendant cette période. »

M  
R

n. ega

■ Article 5.2 – Loyer Variable Additionnel

La rédaction de l'article 5.2 des Conditions Particulières est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR réglera en outre un loyer variable additionnel correspondant éventuellement à la différence entre le loyer de base annuel prévu à l'article 5.1 et un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le PRENEUR, pendant l'exercice considéré, établi comme suit :

8 % hors taxes du Chiffre d'Affaires hors taxes. »

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

■ Article 4 – Modalités De Paiement Des Loyers

La rédaction de l'article 4 est complétée par les dispositions suivantes :

« A titre exceptionnel, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de loyer hors taxes et hors charges depuis la livraison du Local jusqu'à l'ouverture au public, mais sans pouvoir toutefois excéder deux mois.

Il est précisé que les charges et accessoires restent dus à compter de la livraison du Local. »

■ Article 8.2 – Travaux effectués par le PRENEUR

Le 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 8.2 est complété par la disposition suivante :

« Le PRENEUR s'engage à déposer sa demande préalable de travaux et son dossier d'aménagement auprès du Bailleur pour le 15 décembre 2011 au plus tard ».

Les dispositions de l'article 8.2 sont de plus complétées par ce qui suit :

« Il est convenu entre les Parties que le PRENEUR s'engage à réaliser dans son Local et à ses frais et sous son entière responsabilité le concept « CLUB PELICAN » développé par HEINEKEN, étant précisé que :

- les plans d'aménagement du Local et du concept devront être préalablement soumis à autorisation du BAILLEUR ;

- les travaux de réalisation de ce concept seront entrepris sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires devenues définitives ;

- les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de l'article 8 du BAILL. Travaux exécutés par le PRENEUR – Entretien, et dans le respect des prescriptions et conditions du Cahier des Charges des travaux du PRENEUR, ci-après annexé ;

- le PRENEUR souscrita avant le début des travaux, les polices d'assurance nécessaires, une attestation de couverture devant être communiquée au BAILLEUR ou à son représentant préalablement au début des travaux, le PRENEUR devant assumer toutes les responsabilités pouvant résulter directement ou indirectement de ces travaux ;

N. Ege  
MLC

- le PRENEUR s'engage à réaliser la vitrine du Local, sur toute sa hauteur, sans retomber ni bandeau ;

- il est rappelé que la réalisation des travaux de mise en place de ce concept constitue une condition déterminante du BAIL, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été consenti, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR».

■ Article 11 « Nantissement – Sous-location – Location Gérance – Cession »

Par dérogation aux dispositions de l'article 11.2, il est précisé que le BAILLEUR autorise l'exploitation de son fonds de commerce, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

✓ Cette autorisation n'importera pas novation aux clauses et conditions du BAIL, le contrat de location-gérance devant impérativement reprendre l'ensemble de ses clauses et conditions, dont notamment l'activité, l'enseigne et le loyer.

✓ Le PRENEUR sera seul redevable et responsable à l'égard du BAILLEUR du paiement du loyer et du respect de l'ensemble des clauses et accessoires du BAIL.

✓ Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect par le locataire-gérant de toutes les charges et conditions du BAIL, et restera garant et répondant solidaire pour l'entière et bonne exécution de ses charges et conditions.

Par conséquent le BAILLEUR n'aura jamais à connaître que le PRENEUR pour l'exécution du BAIL.

✓ Compte tenu des conditions de fixation du loyer, telles que déterminées à l'article 5 des Conditions Particulières du BAIL, et du fait que la location-gérance ne doit pas porter préjudice au BAILLEUR, il est expressément convenu que le chiffre d'affaires pris en considération sera celui-ci réalisé par le locataire-gérant.

✓ Le contrat de location-gérance devra reprendre intégralement les dispositions des articles 5 des Conditions Particulières et 3 des Conditions Générales du BAIL, les obligations en découlant devant être exécutées par le locataire-gérant, et donc notamment, l'engagement du locataire-gérant de transmettre, tant au PRENEUR qu'au BAILLEUR son chiffre d'affaires.

✓ En cas de location - gérance, aucune indemnité en application de l'article L. 145-46 du Code de commerce ne pourra être due au locataire - gérant par le BAILLEUR.

✓ Une copie du contrat de location gérance qui reprendra les conditions ci-dessus devra être transmise au BAILLEUR dans le mois de sa signature.

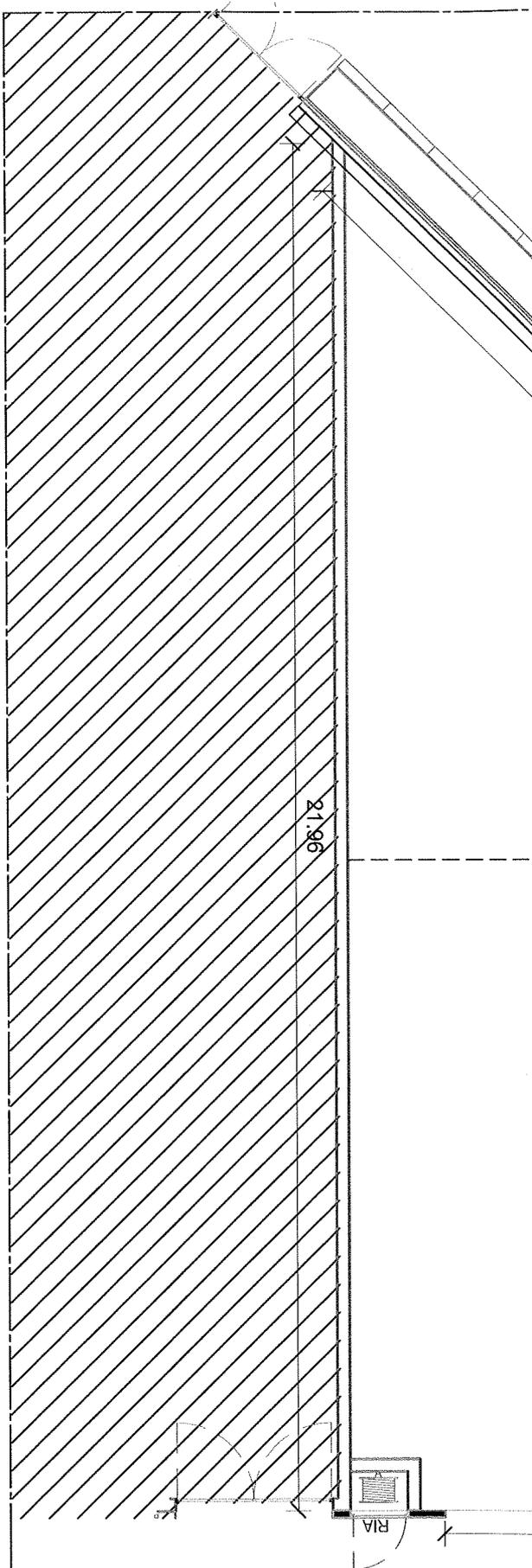
N. Ege  
ML

Les conditions indiquées ci-dessus sont déterminantes du consentement du BAILLEUR à la sous-location et la location - gérance. Dans l'hypothèse où, pour quelque cause que ce soit, ces dispositions ne pourraient trouver à s'appliquer, les dispositions du BAIL reprendront leur plein et entier effet.

\*  
\*  
\*

N. Ege  
ML  
P





**EUROCOMMERCIAL**  
 107 rue Saint Lazare  
 75009 Paris

**CELLULE B08**  
 Surface et cotations indicatives d'après plan informatique

**CENTRE COMMERCIAL  
 LECLERC  
 MOISSELLES**

DATE : Novembre 2014

Echelle : 1/100 ème

A3

gc  
 n 71  
 MLC



# Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 08-0180 du 26 août 2008 mis à jour le

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
Route Nationale 1  
95570 MOISSELLES

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [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 :

- Inondation
- Crue torrentielle
- Mouvement de terrain
- Séisme
- Feux de forêt
- Remontée de nappe
- Sécheresse
- Volcan
- Cyclone
- autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de 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 :

- Effet thermique
- Effet de surpression
- Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité  zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  Zone 0

## pièces jointes

6. Localisation extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte - Arrêté Préfectoral du Val d'Oise n° 08-0180 du 26-08-2008

## Vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom Eurocommercial Propriétés France SAS

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom COOMERA SAS

rayez la mention inutile

9. Date à PARIS

le 15.11.2011

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

N.é

## QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DEL'ACTE REALISANT OU CONSTATAANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BATI OU NON BATI

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;

2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;

3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;

4. dans une zone de sismicité la, lb, ll ou lll mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;

- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;

2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan de prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité la, lb, ll ou lll ;

Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ;

- lors de l'adoption de nouvelles portées à la connaissance du préfet permettant de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

Cet état doit être établi au moins six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

### L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP - standard 01 42 19 20 21

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

bcn  
L

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

CABINET

Service Interministériel  
de Défense et de  
Protection Civiles

**ARRETE PREFECTORAL N° 08 - 0180**  
**RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES**  
**DE BIENS IMMOBILIERS**  
**SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

LE PREFET

Officier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R.125-27 ;  
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;  
Vu l'arrêté préfectoral n°06-0001 du 5 janvier 2006 listant les communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires ;  
Vu l'arrêté préfectoral n°08-396 du 25 juillet 2008 portant prescription du plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement SMCA (société de maintenance de carburants aviation) sur le territoire de Chennevières les Loures ;  
**CONSIDERANT** que la situation des communes de Chennevières-les-Loures et Epais-les-Loures a changé ;  
**CONSIDERANT** qu'il convient de mettre en oeuvre l'article 4 de l'arrêté n°06-0001 du 5 janvier 2006.  
Sur proposition de Monsieur le sous-préfet, directeur du cabinet ;

ARRETE

**Article 1**

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique désormais dans les communes de Chennevières-les-Loures et Epais-les-Loures. Ces communes sont exposées à un risque faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit.

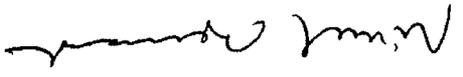
**Article 2**

Conformément à l'article 4 de l'arrêté n°06-0001 du 5 janvier 2006, la liste des communes concernées par cette obligation d'information est modifiée et annexée au présent arrêté.

62  
N° 62  
MLC

GCNE  
RHC

Michel BERNARD



Pour le préfet,  
Le sous-préfet, directeur du cabinet

Fait à Cergy, le 26 août 2008

Monsieur le secrétaire général de la préfecture, monsieur le directeur du cabinet, madame et messieurs les sous-préfets d'arrondissement, monsieur le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture et messieurs les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

**Article 8**

Il sera affiché en mairie.  
Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, mentionné dans des journaux locaux et accessible sur le site internet de la préfecture.

**Article 7**

Le présent arrêté est adressé à la chambre départementale des notaires avec la liste des communes visées à l'article 1<sup>er</sup>.

**Article 6**

Les deux obligations citées aux articles 1 et 4 du présent arrêté s'appliquent depuis le 25 juillet 2008.

**Article 5**

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

**Article 4**

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se trouve le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

**Article 3**

Les éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques prévu pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sur les risques technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'information.  
Chaque dossier comprend  
- une fiche de synthèse qui précise la situation de la commune au regard des risques naturels prévisibles et des risques technologiques donnant lieu à plan de prévention des risques ainsi que la liste des documents correspondants auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,  
- un plan des secteurs exposés aux risques industriels.  
Chaque dossier communal et les documents de référence sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.  
Chaque dossier est accessible sur le site internet de la préfecture.

Annexe à l'arrêté préfectoral n° 08-0180 en date du 26 août 2008  
 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers  
 sur les risques naturels et technologiques majeurs

**Liste des communes du Val d'Oise exposées à un risque  
 faisant l'objet d'un PPR ou d'un PPRt, approuvé ou prescrit**

ABLEGES	FREMECOURT	NUCOURT
AMBLEVILLE	FREPILLON	OMERVILLE
AMENUCOURT	LA FRETTE-SUR-SEINE	OSNY
ARGENTEUIL	GADANECOURT	PARMAIN
ARONVILLE	GENAINVILLE	PERSAN
ASNIERES-SUR-OISE	GONSESSE	PIERRELAYE
AUVERS-SUR-OISE	GOUSSAINVILLE	PONTOISE
AVERNES	GRISY-LES-PLATRES	PRESLES
BAILLET-EN-FRANCE	GROSLAY	LA ROCHE-GUYON
BEAUMONT-SUR-OISE	GUIRY-EN-VEXIN	ROISSY-EN-FRANCE
BELLEFONTAINE	HARAVILLIERS	RONQUEROLLES
BELLOY-EN-FRANCE	HAUTE-ISLE	SAGY
BERNES-SUR-OISE	HERBLAY	SAINT-BRICE-SOUS-FORET
BESSANECOURT	L'ISLE-ADAM	SAINT-CLAIR-SUR-EPTE
BETHEMONT-LA-FORET	JOUY-LE-MOUTIER	SAINT-CYR-EN-ARTHIES
BEZONS	LASSY	SAINT-GERVAIS
BOISEMONT	LOUVRES	SAINT-LEU-LA-FORET
BOISSY-L'AILLERIE	MAFFLIERS	SAINT-MARTIN-DU-TERTRE
BOUQUEVAL	MAGNY-EN-VEXIN	SAINT-OUEN-L'AUMONE
BRAY-ET-LU	MAREIL-EN-FRANCE	SAINT-PRIX
BRIGANECOURT	MARGENCY	SAINT-WITZ
BRUYERES-SUR-OISE	MARINES	SANNOIS
BRUY-SUR-OISE	MARLY-LA-VILLE	SANTEUIL
CERGY	MENUCOURT	SARCELLES
CHAMPAGNE-SUR-OISE	MERIEL	SERAINCOURT
CHARMONT	MERY-SUR-OISE	SOISY-SOUS-MONTMORENCY
CHARS	MONTGEROULT	SURVILLIERS
CHATENAY-EN-FRANCE	MONTIGNY-LES-CORMEILLES	TAVERNY
CHAUSSY	MONTIGNON	THEUVILLE
CHENNEVIERES-LES-LOUVRES	MONTMAGNY	VALLANGOUJARD
CONDEECOURT	MONTMORENCY	VALMONDOIS
CORMEILLES-EN-PARISIS	MONTREUIL-SUR-EPTE	VAUDHERLAND
CORMEILLES-EN-VEXIN	MONTSOULT	VAUREAL
COURDIMANCHE	MOURS	VETHEUIL
DOMONT	NERVILLE-LA-FORET	VIARMES
ECOUEIN	NESLES-LA-VALLEE	VIGNY
ENNERY	NEUILLY-EN-VEXIN	VILLIERS-ADAM
EPIAIS-LES-LOUVRES	NEUVILLE-SUR-OISE	VILLIERS-LE-BEL
EPIAIS-RHUS	NOISY-SUR-OISE	WY-DIT-JOLI-VILLAGE
EPINAY-CHAMPLATREUX		
ERAGNY		

M.F.  
 Ce  
 DL



N.É.É.  
B.C.

**CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES**  
**PRENEUR**  
**GALERIE COMMERCIALE**  
**CENTRE LECLERC MOISSELLES**  
Date d'effet : 01/01/06

**1 - GENERALITES**

5 1.1 - Définitions :

7 1.2 - Objet :

**2 - TRAVAUX ET OBLIGATIONS DU PRENEUR**

**3 - PROGRAMME DE L'OPERATION**

9 3.1 - Situation :

9 3.2 - Périété et responsabilité du PRENEUR vis à vis des ouvrages et équipements livrés par le BAILLEUR :

**4 - TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR**

10 4.3.1 - Réseaux eaux usées - eaux pluviales - eaux vannes :

10 4.3.2 - Eau potable :

10 4.3.3 - Climatisation :

11 4.3.4 - Electricité :

11 4.3.5 - Gaz :

11 4.3.6 - Téléphone - Télex :

**4.4 - Locaux communs :**

11 4.4.1 - Aires et voies de livraison :

11 4.4.2 - Sanitaires :

11 4.4.3 - Locaux techniques et locaux administratifs :

**4.5 - Equipement de sécurité**

11 4.5.1 - Equipements de lutte contre l'incendie :

12 4.5.2 - Eclairage de sécurité des parties communes et éclairage de remplacement :

12 4.5.3 - Alarme incendie - désenfumage :

**4.6 - Gros Œuvre**

12 4.6.1 - Caractéristiques générales :

13 4.6.2 - Etat de livraison des locaux par le BAILLEUR :

**5 - TRAVAUX A EXECUTER PAR LE PRENEUR**

17 5.1 - Mezzanines

17 5.2 - Plafonds

17 5.3 - Surcharges en plafond

17 5.4 - Devantures

18 5.5 - Vitrines :

18 5.6 - Murs et revêtements muraux

19 5.7 - Portes et autres accès

19 5.8 - Revêtement de sol

19 5.9 - Peinture

19 5.10 - Plomberie

19 5.11 - Cloisons :

20 5.12 - Protection contre l'incendie :

21 5.13 - Eaux usées - eaux vannes :

21 5.14 - Ouvertures de trémiés horizontales ou verticales dans un local commercial :

21 5.14.1 - Dans un local non encore réceptionné par le Maître d'œuvre

N.É.G.  
MLC

5.14.2 - Après réception du local \_\_\_\_\_ 21

5.15 - Installations électriques, appareils d'éclairage et lampes : \_\_\_\_\_ 21

5.16 - Installations Gaz : (Ne concerne que la restauration) \_\_\_\_\_ 22

5.17 - Installations téléphoniques : \_\_\_\_\_ 23

5.18 - Installations de stockage et agencement des locaux cédés : \_\_\_\_\_ 23

5.19 - Enseignes, graphismes et sigles : \_\_\_\_\_ 23

5.19.1 - Respect de la conformité des enseignes aux règlements de la Ville de Moisselles pour les enseignes extérieures autorisées par le BAILLEUR. \_\_\_\_\_ 23

5.19.2 - Les documents approuvés par le BAILLEUR seront soumis à l'Architecte de l'opération : \_\_\_\_\_ 23

5.19.3 - Spécifications particulières : \_\_\_\_\_ 24

5.20 - Climatization : \_\_\_\_\_ 25

5.21 - Déchets cartons & plastiques : \_\_\_\_\_ 25

5.22 - Désenfumage : \_\_\_\_\_ 25

5.23 - Appareillage spécifique livrés par le bailleurs pour le compte du preneur : \_\_\_\_\_ 25

5.24 - Etanchéité des sols : \_\_\_\_\_ 26

Toute parcelle sur plancher devra étancher ses zones humides, par rapport au niveau intérieur. \_\_\_\_\_ 26

**6 - CONDITIONS PARTICULIERES** \_\_\_\_\_ 27

6.1 - Prescriptions techniques : \_\_\_\_\_ 27

6.2 - Prescriptions administratives : \_\_\_\_\_ 27

6.2.1 - Autorisations administratives : \_\_\_\_\_ 27

6.2.2 - Demande de Permis de Construire : \_\_\_\_\_ 27

6.2.3 - Respect de la réglementation : \_\_\_\_\_ 28

6.2.4 - Coordonnateur de sécurité : \_\_\_\_\_ 29

6.2.5 - Contrôle des travaux : \_\_\_\_\_ 29

6.2.6 - Qualité des travaux : \_\_\_\_\_ 30

6.2.7 - Assurance couvrant les dommages relevant des responsabilités Décennales et Biennales : \_\_\_\_\_ 30

6.2.8 - Souscription du PRENEUR aux polices d'assurances : \_\_\_\_\_ 30

6.2.9 - Renonciation à recours : \_\_\_\_\_ 31

6.2.10 - Prescriptions spéciales : \_\_\_\_\_ 31

6.3 - Organisation et conditions d'exécution des travaux : \_\_\_\_\_ 32

6.3.1 - Réception des locaux : \_\_\_\_\_ 32

6.3.2 - Coordination des travaux dus par le BAILLEUR : \_\_\_\_\_ 32

6.3.3 - Maître d'œuvre PRENEUR : \_\_\_\_\_ 32

6.3.4 - Pilotage "B" : \_\_\_\_\_ 33

6.3.5 - Compte-prorata : \_\_\_\_\_ 35

6.3.6 - Choix des entrepreneurs : \_\_\_\_\_ 35

6.3.7 - Planning des travaux et délais d'aménagement : \_\_\_\_\_ 36

6.3.8 - Conditions applicables aux entrepreneurs et fournisseurs du PRENEUR : \_\_\_\_\_ 37

**7 - PRINCIPES DE CLIMATISATION DES LOCAUX DE L'EXTENSION** \_\_\_\_\_ 39

7.1 Production centralisée par boucle d'eau (cellules non communiquantes avec la toiture du centre commercial) : \_\_\_\_\_ 39

Error! Bookmark not defined. \_\_\_\_\_ 39

7.2 - Production individuelle (cellules commerciales sous toiture): \_\_\_\_\_ 39

7.2.1 - Par unité en toiture de type « roof top » \_\_\_\_\_ 39

7.2.2 - Par unité interne de type « split system » : \_\_\_\_\_ 39

**8 - DOCUMENTS ET CONTRATS OBLIGATOIRES APRES OUVERTURE ET DURANT TOUTE LA DUREE DU BAIL.** \_\_\_\_\_ 41

8.1 - Contrôle périodique électrique : \_\_\_\_\_ 41

N.E.C.  
G.C.  
M.C.

41 8.2 – Contrat d'entretien de climatisation : \_\_\_\_\_

41 8.3 – Installations fonctionnant au gaz : \_\_\_\_\_

42 8.4. – Registre de sécurité : \_\_\_\_\_

43 **Annexe 1** \_\_\_\_\_

43 1 - Elaboration des dossiers d'aménagements PRENEUR : \_\_\_\_\_

46 **Annexe 2** \_\_\_\_\_

46 Note à transmettre aux entreprises des PRENEURS : \_\_\_\_\_

47 **Annexe 3** \_\_\_\_\_

**PRESCRIPTIONS GENERALES CONCERNANT L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES**

**HANDICAPÉES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

47 **Annexe 4** \_\_\_\_\_

**ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

50 Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 \_\_\_\_\_

52 **Annexe 5** \_\_\_\_\_

Organisation des démarches administratives et travaux PRENEURS \_\_\_\_\_

52 **Annexe 6** \_\_\_\_\_

Liste des entreprises retenues par lot : \_\_\_\_\_

53 **Annexe 7 – Traitement des façades** \_\_\_\_\_

**Annexe 7 – Traitement des façades (Suite)** \_\_\_\_\_

54

N.É.G.C.  
N.C.

N.E  
62  
MLC

# 1 - GENERALITES

## 1.1 - Définitions :

Dans le présent descriptif, on entend par :

### LE BAILLEUR :

Le BAILLEUR « SCI BUCEPHALE », Maître d'Ouvrage de l'opération.

### MAITRE D'ŒUVRE :

L'ensemble des Architectes, Bureaux ou Organisation, désignés par le Maître d'Ouvrage pour concourir à la réalisation des ouvrages.

### PRENEUR :

Toute personne physique ou morale appelée à occuper des lieux dans le centre commercial en tant que locataire ou à tout autre titre.

### MAILL :

Rue et cours intérieures couvertes du centre commercial sur lesquelles donnent les vitrines et façades des boutiques et magasins.

### PILOTE « A » :

Personne physique ou morale chargée de coordonner et de piloter l'ensemble des entreprises titulaires des marchés de travaux commandés par le BAILLEUR et d'assurer le respect des dates de réception de ces travaux.

Les obligations, prérogatives et missions du Pilote « A » comprennent celles des Maîtres d'œuvre. Sa rémunération est à la charge exclusive du BAILLEUR.

### PILOTE « B » :

Personne physique ou morale désignée par le BAILLEUR afin de coordonner les actions des Maîtres d'œuvre PRENEURS avec celle du Pilote « A ».

Sa rémunération est à la charge exclusive des PRENEURS.

### MAITRE D'ŒUVRE PRENEUR :

Personne physique ou morale chargée par le PRENEUR, et pour son compte, de la maîtrise d'œuvre des travaux lui incombant.

### PGC SPS

Plan général de coordination de la sécurité et de la protection de la santé.

**PP SPS**

Plan particulier de la sécurité et de la protection de la santé.

**SSI**

Système de sécurité incendie.

**SSS**

Système de sonorisation de sécurité (Message d'évacuation)

**S.B.B. (Surfaces Brute Baillée) :**

Surface brute vendue ou louée ou concédée à un PRENEUR mesurée au sol comme suit :

- lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou des locaux et circulations communes, au nu extérieur des murs périphériques,
- à l'axe des murs séparatifs, entre deux parties privées,
- à la limite de la parcelle du côté du Mail,
- Les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc ...) situés dans l'emprise ne seront pas déduits.
- En cas de contestation de la surface par le PRENEUR, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du PRENEUR et celui du BAILLEUR ou de ses ayants-droit. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans les trente jours calendaires suivant la livraison des locaux. Les frais en seront intégralement à la charge du PRENEUR.

**MOYENNES SURFACES :**

Surface brute baillée d'une surface égale ou supérieure à 300 mètres carrés.

**COMMERCES INDEPENDANTS :**

Surface brute baillée d'une surface inférieure à 300 mètres carrés.

gc  
N, E  
MLC

## 1.2 - Objet :

Le présent cahier des charges s'applique au premier PRENEUR et à ses successeurs, il a pour objet :

- de donner aux PRENEURS une définition des travaux de construction et d'aménagement qui seront effectués par le BAILLEUR et par les PRENEURS,
- de déterminer les conditions et charges particulières des travaux exécutés par les PRENEURS,
- de définir certaines conditions de fonctionnement. Ces clauses, si elles ne concernent pas spécifiquement la période de la construction du centre commercial, restent valables après le jour de l'ouverture du centre au public. Il appartient au PRENEUR d'en prévenir les personnes qui exploitent ses locaux.

Les boutiques seront livrées dans l'état décrit ci-après, fixant les limites de prestations entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'énumération qui sera donnée dans la suite de ce document est 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.

La livraison des boutiques sera réputée intervenue à la visite contradictoire entre le BAILLEUR et le PRENEUR lors de la mise à disposition du local en vue de l'exécution de ses travaux et de ses aménagements.

Un état des lieux contradictoire, entre le PRENEUR et le BAILLEUR sera effectué avant toute prise de possession.

M.C.  
N.É.  
G.C.

## 2 - TRAVAUX ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR a l'obligation de faire réaliser dans les délais indiqués et en conformité avec le planning de l'ensemble des travaux, tous les travaux de nature immobilière ou mobilière autres que ceux mis à sa disposition par le BAILLEUR et nécessaires pour mettre les locaux en état d'achèvement, de finition et d'aménagement mobilier permettant leur exploitation effective dans des conditions compatibles avec le caractère du Centre Commercial et singulièrement les travaux visés dans le présent cahier des charges dans le chapitre TRAVAUX à exécuter par les PRENEURS.

Les travaux entrepris par le PRENEUR devront respecter les clauses ci-après :

- L'Architecte ou le technicien assurant la direction des travaux dans le local mis à disposition du PRENEUR devra coordonner ses entreprises en fonction du planning général des travaux de l'ensemble de l'opération.
- L'Architecte ou le technicien assurant la direction des travaux du PRENEUR devra être présent à toutes les réunions d'études et de coordination provoquées par le BAILLEUR ou son Maître d'œuvre.

Ces réunions auront pour but notamment de rassembler les différents intéressés, de leur donner les informations nécessaires à leurs travaux et d'obtenir les modifications éventuellement nécessaires au projet du PRENEUR et du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra, sans mise en demeure, remettre au BAILLEUR, pour avis et dans les temps prévus les documents cités au chapitre 6.2 relatif aux prescriptions administratives dont le détail est fourni en annexe 1.

Il est précisé que ce contrôle ne saurait à aucun titre, engager la responsabilité du BAILLEUR ou de ses techniciens consultés pour exonerer le PRENEUR de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux.

Le PRENEUR s'engage à :

- demander dès que possible et à obtenir, sans obligation pour le BAILLEUR, toutes les autorisations nécessaires et permis de construire avant d'entreprendre les travaux à sa charge.
- respecter les prescriptions des autorités compétentes, plus spécialement celles incluses dans le permis de construire du Centre Commercial y compris les avenants et modifications éventuelles, ainsi que celles portées dans les rapports du Bureau de Contrôle de l'ensemble de l'opération.
- effectuer ses travaux en se conformant aux normes en vigueur et en particulier les normes régissant les travaux dans les immeubles recevant du public (Normes construction et sécurité), en se conformant aux règles de l'art et en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du BAILLEUR.
- ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement de l'ouvrage à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial.
- couvrir le BAILLEUR et le dégager de sa responsabilité pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués directement ou indirectement par ses travaux. Des attestations d'assurance devront être fournies à la signature du contrat en justification des polices couvrant la responsabilité du PRENEUR.
- en cas de dommages, à supporter les frais de constats éventuels et les travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple demande adressée par le BAILLEUR.

M. Ege  
A. B. C.

## 3 - PROGRAMME DE L'OPERATION

### Le BAILLEUR réalise :

Le Centre Commercial,

Les parties communes :

- locaux techniques,
- locaux administratifs,
- circulation intérieure, (notamment une galerie marchande couverte, dite « mail »),
- parking et leurs dessertes,
- cours et voies de services.

### 3.1 – Situation :

A l'intérieur de la zone des copropriétaires du site E.LECCLERC MOISSELLES, le centre commercial se présentera comme un ensemble de commerces, doté de parkings de surface et souterrain.

Les accès se feront en entrée et sortie, à partir de la voie de distribution interne de la zone commerciale E.LECCLERC MOISSELLES.

Le centre commercial comprendra, après l'agrandissement de 2005/2006, l'ensemble des installations ouvertes au public en 1982, agrandies en 1992 puis 1998, auquel viendront s'ajouter :  
• une galerie marchande nouvelle, organisée autour d'un mail, le tout pour une surface de 3000 m<sup>2</sup> environ.  
• un parking complémentaire sous terrain.

Le présent descriptif indique les travaux réalisés par le BAILLEUR, ceux qui seront à faire par le PRENEUR et en précise les règles.

### 3.2 - Pénalité et responsabilité du PRENEUR vis à vis des ouvrages et équipements livrés par le BAILLEUR :

L'ensemble des ouvrages et équipements livrés au PRENEUR reste la propriété du BAILLEUR. Il appartient au PRENEUR d'assurer le maintien en exploitation, la maintenance et la protection de ces ouvrages pendant toute la durée de son bail et ce sans recours vis à vis du BAILLEUR. Le PRENEUR ne peut ignorer les conséquences de ses actes vis à vis de l'ensemble des ouvrages collectifs réalisés par le BAILLEUR, nécessaires à la bonne exploitation de sa cellule.

Toute modification des ouvrages livrés par le BAILLEUR ne peut être effective qu'avec son accord, ouvrant droit éventuellement à modification des clauses du contrat de bail.

N.É  
Gc  
MLC

## 4 - TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

### 4.1 - Livraison du Mail :

Le mail de la galerie marchande sera livré à l'ouverture par le BAILLEUR clos, couvert, éclairé, chauffé, rafraîchi, sprinklé et plafonné conformément à tous les règlements et normes actuellement en vigueur.

### 4.2 - Parkings et circulation :

Les aires de stationnement aménagées seront éclairées, balisées et raccordées au réseau routier extérieur.  
Les camions de livraison circuleront obligatoirement sur les voies prévues à cet usage, suivant le plan de voirie, plan de masse et de situation du projet et dans les plages horaires définies par le règlement intérieur.

### 4.3 - Les réseaux et la Distribution :

Les emplacements des locaux comptages (ELECTRICITE, GAZ ET TELEPHONE) sont déterminés par le BAILLEUR en accord avec les services concessionnaires et les règlements administratifs applicables.

### 4.3.1 - Réseaux eaux usées – eaux pluviales – eaux vannes :

Le réseau d'eaux pluviales sera raccordé à des collecteurs situés dans l'emprise du Centre qui rejoindront le réseau public enterré.  
Les emplacements des attentes sont déterminés par le BAILLEUR, tout déplacement demandé par le PRENEUR lui sera facturé sur devis accepté.  
Le réseau d'eaux usées sera conçu de manière à permettre aux PRENEURS de raccorder leurs installations à des attentes eaux vannes et eaux usées raccordées sur les réseaux mis en place par le BAILLEUR.

Chaque surface commerciale distincte aura la possibilité de raccordement. Le ou les raccordements inutilisés seront obstrués par un tampon démontable et étanche à la charge du PRENEUR. Toutes les attentes en plancher rez-de-chaussée seront en fonte.

### 4.3.2 - Eau potable :

L'eau froide est distribuée par un réseau de canalisations et une attente avec vanne d'arrêt DN 20 laissée en fonds de chaque boutique et de chaque moyenne surface, muni d'un sous-comptage.

L'entretien, la réparation, l'échange du sous-comptage sera à la charge du PRENEUR, dès la prise des locaux.

L'alimentation en eau potable sera prévue sous pression 3 bars environ.

Dans le cas où les besoins du PRENEUR dépasseraient les caractéristiques techniques de l'alimentation en eau potable prévue ci-dessus, le PRENEUR supportera tous les frais inhérents aux tuyauteries, appareillages, aux branchements et aux modifications de toute nature nécessaires pour établir l'alimentation de son local.

### 4.3.3 - Climatisation :

Les conditions de réalisation des systèmes de climatisation sont définies au chapitre « 7 ».

N.F.  
GC  
MLC

#### 4.3.4 - Electricité :

Le BAILLÉUR mettra en place, aux frais du preneur, aux emplacements définis par lui, les canalisations électriques depuis les tableaux de comptage situés dans le local « comptage », jusqu'au local du PRENEUR. Les câbles seront posés en fond de cellule avec la longueur nécessaire pour une distribution à hauteur de 1,50 mètre du sol. La protection différentielle est à réaliser par le PRENEUR, sachant que la liaison sera de classe 2.

Ces installations ont été prévues et dimensionnées pour fournir au maximum une puissance de l'ordre de 150 W par mètre carré pour les moyennes surfaces cédées et de 200 W par mètre carré pour les commerces indépendants cédés (hors restauration).

Si la puissance demandée par le PRENEUR est supérieure, le BAILLÉUR autorisera une alimentation renforcée à charge du PRENEUR, le PRENEUR devra justifier de ladite puissance.

#### 4.3.5 - Gaz :

Aucune installation de gaz ne sera admise dans le centre commercial, sauf pour les lieux de restauration.

#### 4.3.6 - Téléphone – Téléc – Fax – Lignes internet:

La distribution de lignes téléphoniques se fera dans les cellules, par fourreaux, et s'effectuera dans le cadre des accords du BAILLÉUR avec l'administration de France Telecom.

Les PRENEURS feront eux même les démarches administratives relatives à leur abonnement.

#### 4.4 - Locaux communs :

##### 4.4.1 - Aires et voies de livraison :

Un espace est réservé à disposition des PRENEURS, pour l'évacuation des déchets secs et pour réception des livraisons.

##### 4.4.2 - Sanitaires :

Les installations sanitaires exigées pour les parties communes seront fournies par le BAILLÉUR en état de fonctionnement.

##### 4.4.3 - Locaux techniques et locaux administratifs :

Des locaux techniques seront réalisés pour recevoir l'équipement des concessionnaires et spécifiques, le groupe électrogène secourant certains équipements des parties communes.

De plus, des locaux administratifs seront implantés dans le centre, de manière à permettre la gestion du centre.

#### 4.5 - Equipement de sécurité

##### 4.5.1 - Equipements de lutte contre l'incendie :

a) Le BAILLÉUR n'installe que la protection haute sous toiture chez le PRENEUR. L'installation de distribution sera calibrée sur la base d'une 2<sup>ème</sup> nappe en protection basse, à concurrence de la surface de vente et à l'exclusion des réserves.

En cas d'aménagement complémentaire par le PRENEUR (création de réserves, faux-plafonds, cloisons, vitrines fermées, etc...), le PRENEUR aura obligation de faire compléter son installation pour la rendre conforme aux règles APSAD. Ces travaux

seront obligatoirement réalisés par l'entreprise liée au BAILLEUR et les frais inhérents seront à charge exclusive du PRENEUR, étant précisé que le BAILLEUR s'engage à faire profiter le PRENEUR des coûts négociés par lui.

- b) Ils comprendront, dans les parties communes intérieures :
- un réseau de sprinklers réalisé conformément aux spécifications de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.
  - des robinets d'incendie armés, conformes aux spécifications de l'APSAD.
  - Un collecteur primaire de sprinklers, installé par le BAILLEUR, sur lequel le PRENEUR aura l'obligation de se raccorder,
  - des extincteurs mobiles, pour les parties communes uniquement.
- Le désenfumage du mail et des parties communes sera réalisé suivant les dispositions réglementaires en vigueur.
- c) A l'extérieur du Centre, seront placées des bouches d'incendie conformes aux spécifications services de sécurité incendie.

**4.5.2 - Eclairage de sécurité des parties communes et éclairage de remplacement :**  
Le BAILLEUR installera un éclairage de sécurité dans les parties communes. De plus, un éclairage de remplacement est prévu pour certains éléments techniques des parties communes intéressant la sécurité.

**4.5.3 - Alarme incendie - désenfumage :**  
Les travaux de sécurité incendie (alarme manuelle, commandes de désenfumage, asservissements portes coupe-feu, commande arrêt ventilation) dans les moyennes surfaces, et de commande désenfumage dans les commerces avec cuisson, devront être réalisés depuis la centrale SSI par l'entreprise du BAILLEUR, à la charge du PRENEUR, et sur sa demande.

Les moyennes surfaces devront être équipées d'une installation de sonorisation de sécurité (SSS) conforme à la norme NFS 61-336, pour liaison au SSS du centre commercial par une entrée prioritaire remplaçant la diffusion d'ambiance par celle de sécurité après avis de la sous commission de sécurité suite au dépôt du dossier d'aménagement.

Le tableau électrique du PRENEUR devra permettre la coupure du traitement d'air, sur commande centralisée depuis le PC sécurité.

#### 4.6 - Gros Œuvre

##### 4.6.1 - Caractéristiques générales :

###### 4.6.1.1 - Ossature :

La structure des poteaux, des poutres et des pannes est en béton armé, ou précontraint.

Les dallages et planchers au rez-de-chaussée seront calculés à considération d'une surcharge d'exploitation de 600 kg/m<sup>2</sup>.

La partie sur plancher en étage sera calculée à considération d'une surcharge d'exploitation de 250 Kg/m<sup>2</sup>.

La charpente sera réalisée en lamelle collée, couverture bacs acier isolation et étanchéité servant de toiture au-dessus des bottiques et du mail.

Pour les parties hautes formant les plafonds des locaux PRENEURS (charpentes ou sous face de plancher selon les lots), la surcharge est limitée à 30 kg/m<sup>2</sup> pour les

charges suspendues à installer par le PRENEUR, tels que faux plafonds, gaines, tuyauteries, chemins de câbles, appareils d'éclairages, climatisation, etc...

Les surcharges indiquées ci-dessus sont définies uniformément réparties. Les surcharges effectives ne devront en aucun point imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient d'une telle répartition uniforme.

#### **4.6.1.3 - Hauteurs :**

Les hauteurs libres du plancher brut à la retombe de poutre la plus basse et non habillée seront supérieures ou égales à 3,60 mètres environ, sauf éventuellement, en des emplacements particuliers qui seront précisés aux boutiques des plans d'exécution seront suffisamment avancés.

Elles ne tiennent évidemment pas compte du passage des canalisations ou gaines de distributions communes disposées en plafond (voir 4.6.1.4).

#### **4.6.1.4 - Ouvrages communs traversant les locaux des PRENEURS :**

Des ouvrages d'utilité commune, indispensables au fonctionnement du Centre ou des éléments particuliers le composant, pourront traverser les volumes loués, notamment des gaines, des canalisations des fluides de conditionnement, d'eaux usées, eaux pluviales, des fourreaux, des canalisations de sprinklers, joints de dilatation, etc... Cette sujétion comprend le droit de visite et d'entretien de ces éléments par tout responsable désigné par le BAILLEUR, en tout temps, même pendant ses heures d'ouvertures, sans nécessité de détruire un revêtement. Par suite, les habillages et revêtements doivent laisser un accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (tamppons de dégorgement, vannes, joints de dilatation, etc...) pour examen ou travaux, faute de quoi le PRENEUR ne pourra exiger les remises en état des parties qu'il aura fallu endommager pour accéder à ces éléments ou pour les rechercher.

#### **4.6.2 - Etat de livraison des locaux par le BAILLEUR :**

##### **4.6.2.1 - Plancher béton (niveau des commerces) :**

Cote théorique brute – 7 cm de la cote du sol fini (sauf restauration – 9 cm).

Il sera livré en béton brut avec des joints de dilatation. Tolérance brute de planimétrie +/- 1cm.

##### **4.6.2.2 - couverture :**

Couverture en bacs acier avec isolation et étanchéité multicouche, compris évacuations des eaux par des descentes d'eau en PVC pouvant traverser les locaux attribués.

Aucun percement et aucune fixation ne pourront être réalisés dans les bacs de couverture.

##### **4.6.2.3 - Murs et cloisons :**

Les murs séparatifs :

- entre boutiques et moyennes surfaces seront livrés bruts sans finition (coupe feu 1h.)
- en limite avec l'extérieur du Centre Commercial, ils seront en bardage ou maçonnerie, isolés par le BAILLEUR,
- A l'intérieur du Centre commercial, en limite avec les parties communes (issues secours) et en séparation entre les boutiques, les murs seront en maçonnerie sans enduit.

- *Aucun mur séparatif ou cloison n'est porteur et aucun élément lourd (support mezzanine, etc) ne pourra y être accroché. La tolérance de l'implantation de ces murs est de +/- 2 cm par rapport aux cotes indiquées.*

Si des éléments vitrés y sont inclus, ils devront être ensuite entretenus (à l'intérieur et à l'extérieur) et, s'il y a lieu, remplacés par le PRENEUR, à ses frais (ainsi que leurs châssis).

Une cloison séparant deux parcelles ne peut être employée pour former une paroi de chambre froide.

Aucun percement ne pourra être fait dans la structure sans l'accord du BAILLEUR et du bureau de Contrôle. Ces travaux seront bien entendus à la charge du PRENEUR.

Les ouvrages nécessaires à la réalisation des baies, jours, portes, trémies, etc... par le PRENEUR, ne sont pas compris dans la prestation, même sur toute cloison de séparation ou plancher réalisé, entre la boutique et les parties communes.

Facades sur mail : il s'agit de la séparation entre le mail et le local. Le BAILLEUR réalisera un encadrement et un trumeau destiné à assurer l'unité décorative du Centre Commercial.

#### **4.6.2.4 - Portes :**

Le BAILLEUR réalisera les portes qui font communiquer les parties communes entre elles ou les parties communes avec l'extérieur, ainsi que celles donnant sur la façade rendues nécessaires par la nature d'exploitation du PRENEUR (Pharmacie, Restauration,...etc). Le PRENEUR aura obligation d'adapter ses aménagements à cette contrainte.

N. E.  
Ge  
A  
M  
C

## 5 - TRAVAUX A EXECUTER PAR LE PRENEUR

Les travaux (sous la responsabilité du Maître d'œuvre choisi par le PRENEUR) seront à exécuter par le PRENEUR à ses frais. Leur exécution se fera dans le respect des règles des conditions et charges particulières précisées à l'article 6 et suite.

La réglementation exige que chaque PRENEUR dépose un dossier de permis de construire pour les travaux qu'il compte réaliser dans son magasin (cf. document en annexe 1 et 5). La durée d'instruction administrative est de 2 mois. Le dépôt de ce dossier devra être remis au Bailleur à la signature du bail.

Ce document, une fois validé par le bureau de contrôle, l'architecte et le pilote « B », sera adressé au pilote « B » en 10 exemplaires qui se chargera de les transmettre aux destinataires suivants :

- 2 pour la Direction du Centre (dont 1 pour le responsable de sécurité incendie du centre commercial),
- 1 pour le Pilote « B »
- 1 pour l'architecte
- 6 pour la mairie de Moisselles,

Le pilote « B » transmettra une copie de l'accusé de dépôt du dossier en mairie à la Direction du Centre et au PRENEUR.

Les travaux du PRENEUR auront fait l'objet de plans et descriptifs qui devront avoir reçu l'agrément du BAILLEUR, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée d'une façon quelconque à cause de cet agrément.

Cette transmission de documents permettra au BAILLEUR d'apprécier si les aménagements ainsi proposés par le PRENEUR sont conciliables avec le permis de construire du Centre, la bonne tenue du bâtiment, l'aspect général du centre, etc. ...

La limite de propriété entre le Mail et le local du PRENEUR est définie par rapport au plan joint en annexe du bail. Toutefois, afin d'obtenir une architecture en volume des façades (courbe, arrondi...cf. photographies annexe 7), une contre-proposition pourra être faite par le PRENEUR qui devra impérativement obtenir l'aval du BAILLEUR et de son architecte sur cette contre-proposition.

Tous les aménagements du PRENEUR doivent se trouver à l'intérieur de son volume privatif étant entendu qu'aucune partie d'ouvrage de la boutique ne devra se trouver en saillie au-delà de la limite des locaux cédés.

Les PRENEURS qui souhaitent poser des câblages ou des installations dans des parties communes (par exemple : antenne radio) doivent demander l'agrément du BAILLEUR sur un descriptif technique détaillé.

Sauf dérogation expresse, le PRENEUR doit organiser les lieux loués de telle sorte que les clients n'aient pas à stationner dans le mail. Il doit installer dans ses locaux à ses frais tout équipement ou installation (autre que ceux du BAILLEUR) nécessaire pour maintenir dans les lieux loués les conditions d'une bonne exploitation commerciale dans sa spécialité.

Si le BAILLEUR, qu'elle qu'en soit la raison, a fait réaliser ou mettre en place des dispositifs ou des matériels qui, d'après ce qui suit, incomberaient aux PRENEURS, ce dernier en devient responsable dès livraison de ses locaux ou au plus tard dès la fin de la réalisation ou mise en place de ces dispositifs ou matériel. Si ces matériels ou équipements proviennent d'une installation antérieure d'un autre occupant, ils lui sont livrés dans l'état où ce dernier les a laissés et le PRENEUR fait son affaire de leur remise en état si nécessaire, ou des précautions nécessaires de sécurité qu'ils peuvent nécessiter.

Les matériaux utilisés devront répondre notamment aux prescriptions de la réglementation "Sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public". (ERP de 1ère catégorie)

N.E.G.C  
R.C

L'installation intérieure comprend en particulier les travaux ci-après (liste non exhaustive):

### 5.1 - Mezzanines

La réalisation de mezzanines sera soumise à l'obtention du permis de construire et de l'autorisation du BAILLEUR. En tout état de cause, elles ne pourront être réalisées que par ossature indépendante du bâtiment et en respect des surcharges admissibles des planchers. En aucun cas, la création d'une mezzanine ne peut augmenter la surface de vente stipulée dans le bail.

L'implantation de la mezzanine implique la création d'une nappe sprinkler sous plancher mezzanine à la charge du preneur (voir article 5.12)

### 5.2 - Plafonds

Tous les habillages des plafonds ou des faux plafonds y compris ceux nécessaires pour les ouvrages du BAILLEUR, situés dans le volume du local cédé.

### 5.3 - Surcharges en plafond

Le PRENEUR dispose d'une surcharge disponible de 30 Kg/m<sup>2</sup> sur les structures générales de charpente ; cette surcharge correspond aux ouvrages propres du PRENEUR en dehors des installations de la première nappe de sprinkler (chauffage, ventilation, électricité, gaz, eau, faux plafonds, décoration, etc. ...).

Tout dépassement de surcharge fera l'objet d'une ossature de supportage à ses frais en accord avec BAILLEUR et le bureau de contrôle.

La fixation des faux plafonds ou tout autre organe est interdite sur les ouvrages ou réseaux communs au centre (bac acier, nappe climatisation etc...)

Aucune surcharge ne pourra être appliquée aux structures du bâtiment hormis les canalisations, les faux plafonds, les luminaires qui ne pourront être fixés qu'à l'aide d'étriers sur les parties précontraintes. En respectant les surcharges définies sur plan et cahiers des charges BAILLEUR avec l'accord du bureau de contrôle désigné par le BAILLEUR.

### 5.4 - Devantures

Le PRENEUR réalisera tous les travaux de façades donnant sur les parties communes, y compris les devantures, vitrines, étalage, système de fermeture, de sécurité, raccordement à la bande séparative des boutiques (trumeau) en bout de mur de séparation sur le mail.

Ce trumeau fait partie de la décoration générale à la charge du BAILLEUR.

Les matériaux de la devanture devront résister aux projections des liquides forts de nettoyage du mail, dans les parties que ces projections peuvent atteindre.

La limite privative de chaque boutique et moyenne surface sera déterminée par :

- Au sol, par le revêtement de sol du mail intérieur (arrêt du sol BAILLEUR au droit de la limite de la parcelle)
- En plafond par un écran de cantonnement, réalisé par le BAILLEUR, et établi depuis la hauteur libre des vitrines jusqu'en sous toiture.

Le bandeau d'enseigne, les rideaux métalliques ainsi que toutes structures de façade du faux-plafond réalisées par le PRENEUR, ne pourront en aucun cas être supportées par la structure du lambrquin (écran de cantonnement).

N. Ega  
ML

**5.5 - Vitrines :**  
Tous les arrières de vitrines, plafonds ainsi que les installations d'éclairage sont à la charge du PRENEUR.

Les parties des magasins, vues du public à partir des parties communes du Centre Commercial seront aménagées par le PRENEUR après accord du BAILLEUR et avis favorable de l'Architecte de l'opération.

Les vitrines devront respecter les prescriptions visées dans le règlement des enseignes, graphisme et sigles (paragraphe 5.19).

Le PRENEUR doit prendre toutes précautions pour que les mouvements prévisibles des éléments de construction (flexion de poutres, mouvements des joints de dilatation, etc...) n'affectent pas sa devanture.

Les vitrines ouvertes devront être munies de systèmes de fermeture constitués par un rideau à lames métalliques micro-perforées de 28% de transparence de couleur blanche. Toute modification du coloris devra faire l'objet d'une demande auprès du Bailleur.

Les éléments les plus encombrants doivent être limités à des dimensions qui, après l'ouverture du centre permettront de leur faire franchir un accès du centre sans nécessiter de démontage.

Afin d'éviter la monotonie de certaines galeries marchandes, due en particulier à l'enfilade de vitrines basses et rectilignes, chapeautés d'interminables bandeaux support d'enseigne, il est imposé à chaque PRENEUR et son Décorateur, de porter un soin particulier à la composition volumétrique de la façade de sa boutique.

Chaque projet de vitrine, en coupe, plan façade et perspective couleur soumis, en préalable de la Demande de Permis d'Aménagement, pour accord de l'Architecte du BAILLEUR, et devra respecter les principes suivants :

- **Epaisseur des vitrines**  
Chaque boutique devra affirmer, au contact du mail, le caractère de l'Enseigne qu'elle représente. A cet effet, chaque vitrine, ouverte ou fermée, sera fractionnée en volumes vitrés ou non, concaves ou convexes, destinés à donner un rythme et une épaisseur aux parois du mail.

Il s'appuieront sur la ligne directrice, constituant la limite sur mail de la surface baillée, matérialisée sur les plans de commercialisation.

- **Hauteur des vitrines**  
Dans une bande de 1,20 m minimum, à l'intérieur de la parcelle et sur la longueur de la limite du mail, les vitrines seront composées sur toute leur hauteur :
  - Pour les moyennes surfaces, commerces et restaurants, situés dans la partie du mail grande hauteur, la hauteur libre sous lambrequin à aménager par le preneur est de 8,10 m,
  - Pour les boutiques sous plancher ou mail de faible hauteur, la hauteur libre à aménager sous lambrequin est de 3,50 m.

**5.6 - Murs et revêtements muraux**  
Tous les murs et cloisons à l'intérieur du local et tous les habillages, revêtements, peintures et protection de tous les murs et poteaux seront tels que le local voisin bénéficiera d'un abaissement acoustique satisfaisant. Ils devront en outre permettre un accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (vannes, tampons de dégorgements, etc...) ainsi qu'aux joints de dilatation des murs, cloisons, poteaux ou planchers limitant sa parcelle sans qu'il soit nécessaire de détruire le revêtement.

N. E. Gc  
M

## 5.7 - Portes et autres accès

Le PRENEUR réalisera dans l'emprise cédée et en limite, toutes les portes définitives y compris la serrure, la quincaillerie nécessaire à leur mise en place. Les sujétions réglementaires telles que portes coupe-feu, dégagements d'accès, etc... sont incluses dans les travaux du PRENEUR. Le PRENEUR doit munir tous les accès à ses locaux de système constituant une garantie contre le vol jugée suffisante par ses assureurs.

Aucune porte, dans quelque position que ce soit, ne doit débâter en dehors du volume privatif.

Les PRENEURS qui n'auraient pas terminé leurs travaux à l'ouverture doivent les avoir au moins assez avancés pour qu'aucune communication entre le mail et l'extérieur ne soit possible à travers leur locaux (vois, chauffage, etc...).

## 5.8 - Revêtement de sol

Le PRENEUR prendra à sa charge les matériaux nécessaires à la mise à niveau des sols ainsi que tous les revêtements, dallages, parquets, carrelages, peintures, etc... Les revêtements devront notamment comporter les joints de rupture ou de dilatation nécessaires ainsi que l'accès aux trappes de visites techniques (eaux usées, eau pluviales etc...).

La mise à niveau comprend le raccordement avec le sol fini des parties communes. Si ce dernier n'était pas terminé, le PRENEUR devra demander sa matérialisation. Dans tous les cas, ce raccordement devra être matérialisé par un joint de rupture en cas d'utilisation de matériaux différents.

Cas Particuliers : Suivant la position de la vitrine, par rapport à la limite sur le mail, le PRENEUR a l'obligation de traiter le revêtement de sol en retrait de la même façon que le revêtement du mail, hormis volonté architecturale à soumettre à l'avis de l'architecture bailleur.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR aura l'obligation de faire intervenir l'entreprise liée avec le BAILLEUR qui aura déjà réalisé le revêtement du mail. L'intervention de cette entreprise sera réglée par le PRENEUR, ce dernier devra commander ces surfaces 60 jours avant l'ouverture pour délai d'approvisionnement.

## 5.9 - Peinture

Toutes les peintures et travaux de décoration sont à la charge du PRENEUR.

## 5.10 - Plomberie

Le PRENEUR prendra à sa charge tous les travaux de plomberie à l'intérieur du magasin depuis le sous-comptage placé en attente au point défini par le BAILLEUR. L'aménagement du PRENEUR devra permettre une lecture aisée, sans échelle et sans démontage de trappe ni déplacement d'élément de stockage.

Le BAILLEUR ne peut garantir ni pression ni la qualité de l'eau (provenant directement du réseau extérieur).

Les PRENEURS pour qui la qualité ou la pression sont importants doivent installer, après accord BAILLEUR, à leur frais, sur leur réseau, les protections, filtres, pompes, décanteurs, système de traitement, etc... nécessaires pour leurs activités.

## 5.11 - Cloisons :

Les cloisons lourdes ne pourront pas être implantées en n'importe quelle position. Les Maîtres d'œuvre du PRENEUR proposeront, les localisations des cloisons qu'ils veulent réaliser et attendront d'être en possession des accords techniques indispensables avant tout début des travaux.

N.E.G.C.  
MLC

## 5.12 - Protection contre l'incendie :

Tous les travaux de protection du local par un système de sprinklers conformément aux spécifications de l'AFSAD, hors nappe haute, sont à la charge du PRENEUR, lequel devra commander ses propres travaux à l'entreprise du BAILLIEUR (lot protection feu). Les toilettes et les chambres froides, s'il y en a, doivent être protégées malgré les possibilités de dérogations.

Si les installations intérieures du PRENEUR l'exigent, en particulier s'il réalise un faux-plafond plein ou faiblement ajouré, le PRENEUR fera installer sous le contrôle du BAILLIEUR et du bureau de Contrôle une deuxième nappe sprinkler.

Cette commande devra intervenir immédiatement après l'accord du BAILLIEUR sur plan d'aménagement ; c'est pourquoi tous les plans de l'ensemble de ses aménagements prévus et notamment ceux en plafond, ainsi que l'étude de climatisation comprenant le tracé des gaines devront être fournis à l'entreprise de sprinklage du BAILLIEUR au moins 3,5 mois pour les commerces indépendants et 4,5 mois pour les moyennes surfaces, avant le début des travaux d'aménagement.

Les PRENEURS auront l'obligation de réaliser leurs installations de sprinkler et protection incendie conformément aux normes en vigueur avec toutes sujétions pour permettre l'obtention du certificat N1 exigé par les compagnies d'assurances et l'AFSAD.

En cas d'installation de racks dans les réserves, ceux-ci devront être protégés conformément aux règles AFSAD nécessitant éventuellement la mise en œuvre de réseaux intermédiaires. Les frais occasionnés par ces équipements complètement seront entièrement pris en charge par les PRENEURS selon le devis de l'entreprise du preneur.

Le règlement des travaux du PRENEUR effectués par cette entreprise se fera sur la base des prix et conditions prévues pour le compte des PRENEURS. Ceux-ci resteront responsables vis-à-vis de l'entrepreneur du règlement des travaux effectués pour son compte.

Les consommations d'eau rendues nécessaires par suite de vidange de l'installation pour effectuer un branchement sont à la charge du PRENEUR. Le branchement sera réalisé par l'entreprise du BAILLIEUR aux frais du PRENEUR.

Si la protection incendie par sprinklers à la charge d'un PRENEUR n'est pas réalisée en temps utile pour l'ouverture du Centre Commercial, le BAILLIEUR se réserve le droit de la faire exécuter aux frais du PRENEUR par l'entreprise du BAILLIEUR, sans que le PRENEUR puisse s'y opposer, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui.

Les robinets d'incendie armés (et leur alimentation) qui pourraient être exigés par les permis de construire des boutiques, les services de sécurité ou les compagnies d'assurances dans les locaux du PRENEUR, sont à la charge exclusive de celui-ci, ainsi que les dépenses de maintenance à partir du branchement sur le réseau des parties communes.

Le PRENEUR devra maintenir en service ces RIA mais fermés et plombés et les faire vérifier annuellement. Les dévidoirs seront pivotants et devront être équipés de tuyaux d'une longueur minimale de 30 mètres

Il en est de même pour les extincteurs portatifs à prévoir dans les locaux, qui doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation « sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public », et maintenus en permanence au complet, disponibles, aisément accessibles pendant toute l'exploitation des locaux. Les extincteurs devront être vérifiés annuellement à la charge du preneur. Cette vérification sera mentionnée sur le registre de sécurité de l'entreprise ayant réalisé la vérification.

Les commandes manuelles de trappes de désenfumage devront rester parfaitement visibles. Elles sont accompagnées d'un plan de cantonnement indiquant le canton concerné. ( cas des surfaces > 300m<sup>2</sup>).

Les restaurants ouverts au delà des heures d'ouverture du centre commercial, devront prévoir la présence d'au moins une personne qualifiée ERP1 pour satisfaire aux obligations d'effectifs en matière de lutte contre l'incendie.

#### **5.13 - Eaux usées – eaux vannes :**

Une attente eau usée et eau vannes sera réalisée dans chaque magasin.

Il appartient au PRENEUR de réaliser les raccordements nécessaires.

Le PRENEUR aura obligation de se conformer aux règlements de l'inspection du Travail, en matière d'hygiène et de sécurité, pour l'implantation de sanitaires privés dans son magasin.  
Dans le cas de création de sanitaires publics, ceux-ci doivent être conformes aux règlements d'accessibilité handicapés.  
Les commerces dont les eaux usées peuvent créer des troubles dans les réseaux communs (restaurants) seront équipés par le BAILLEUR de systèmes de traitement. Le PRENEUR aura la charge de les maintenir en bon état de fonctionnement faute de quoi, les frais dus aux troubles causés en aval leur seront imputés sans qu'ils puissent s'y opposer, et devra respecter les réglementations ICPE (installation classée pour l'environnement).

#### **5.14 - Ouvertures de trémies horizontales ou verticales dans un local commercial :**

##### **5.14.1 – Dans un local non encore réceptionné par le Maître d'œuvre**

Elles seront exécutées par le BAILLEUR sur demande écrite, à la charge du PRENEUR, dans la mesure où le planning des travaux du BAILLEUR le permettra.

Les travaux comprendront :

- la ou les ouvertures proprement dites,
- les frais de raccordement, d'habillage, etc... nécessaires à la parfaite intégration de l'ouverture ou de la trémie dans les ouvrages du Centre.

##### **5.14.2 – Après réception du local**

Le PRENEUR ne pourra entreprendre de travaux d'ouverture de trémies dans son local qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR après avoir soumis, pour accord, les plans au Maître d'œuvre du BAILLEUR et au Bureau de Contrôle Technique.

**5.14.3 –** Les installations éventuelles en terrasse devront faire l'objet d'une demande d'accord préalable auprès du BAILLEUR.

#### **5.15 - Installations électriques, appareils d'éclairage et lampes :**

L'installation électrique à réaliser par le PRENEUR aura son origine au câble en attente situé dans le local à l'endroit défini par le BAILLEUR (cf : 4.3.4).

Le PRENEUR fera son affaire des fournitures, pose, raccordements, ainsi que toutes sujétions de fixations, cheminements etc ... concernant les installations d'éclairage normal et sécurité, des prises de courant et d'alimentation force et éventuellement des alimentations électriques de désenfumage mécanique avec coffret de relaiage, conformément aux normes NFS 61-330 à NFS 61-339.

Ces installations seront conçues en tenant compte des ambiances générales de la galerie commerciale (indice de protection et classement sécurité) centre commercial de 1ère catégorie.

La puissance électrique mise à la disposition du PRENEUR intègre l'utilisation des installations de climatisation du PRENEUR

Les plans des installations électriques, ainsi que les détails de réalisation (supports, fixations) seront remis au bureau de contrôle pour accord avant réalisation.

Les circuits réalisés doivent permettre, par une manœuvre simple, d'isoler (à chaque fermeture du magasin) tous les circuits électriques sauf ceux indispensables même pendant la fermeture et notamment

- batteries des blocs autonomes ou batteries centrales d'éclairage de sécurité,
- systèmes permettant le maintien hors gel éventuel,
- systèmes de détection d'intrusion ou incendie et/ou de transmission d'alarme,
- système de déverrouillage électrique par l'extérieur.
- Etc...

En aucun cas, le PRENEUR ne doit, en cours de bail, augmenter sa puissance électrique soustraite à EDF sans l'accord écrit préalable de la Direction du centre (pour des raisons de possibilités techniques des circuits communs).

Le PRENEUR devra installer et conserver en état de marche un éclairage de sécurité suivant normes et réglementations en vigueur et comprenant un balisage des issues de secours, vers rue centrale et un éclairage d'ambiance.

Il n'est pas prévu, pour les locaux des PRENEURS, d'alimentation électrique de remplacement en cas de coupure EDF ou de micro-coupures.

Toutes les installations électriques réalisées seront conformes aux règlements en vigueur, aux spécifications imposées par les normes, par EDF, par les organismes de sécurité et par les Compagnies d'assurance.

Ces installations ne devront, en aucun cas, perturber les installations communes ou voisines et notamment radioélectrique.

Les installations électriques des PRENEURS devront être vérifiées avant ouverture par un organisme agréé dont le rapport initial établi sera communiqué au Pilote « B » qui le transmettra à la commission consultative et au BAILLEUR avant l'ouverture du magasin au public. Les certificats de conformité conseils seront remis en temps utile avant mise sous tension par EDF.

Les frais entraînés par ces prestations seront à la charge des PRENEURS.

Les demandes de branchements à EDF seront établies en temps voulu par les PRENEURS et à leur charge. Le compteur et les organes annexes seront installés à sa demande par EDF qui les lui facturera.

Le PRENEUR doit informer son assureur que sa garantie doit s'étendre aux matériels électriques même placés hors de la surface de ses locaux (ex : ligne électrique n'alimentant que ses locaux).

Pour toute puissance supérieure à celle prévue au paragraphe 4.3.4, il appartiendra au PRENEUR d'en faire la demande directe au BAILLEUR, cette demande devra être faite au plus tard huit jours après l'affectation officielle du local. Le BAILLEUR examinera et décidera avec le maître d'œuvre et le bureau d'études, des possibilités de cette modification. Le PRENEUR supportera les charges directes ou indirectes de sa demande.

## 5.16 - Installations Gaz : (Ne concerne que la restauration)

Le réseau de GAZ sera distribué en toiture depuis le local détente, à charge du PRENEUR.

L'installation sera exécutée à sa charge en respect des normes en vigueur.

Le cheminement des conduites de gaz ne devra pas entraver les chemins de ronde en toiture, un plan de cheminement et de pénétration seront soumis au BAILLEUR.

L'abonnement au réseau GAZ reste à la charge de chaque PRENEUR au tarif en vigueur à la date de la connexion au réseau public et conformément aux prescriptions du BAILLEUR. Un plan de

recollement sera fourni au BAILLEUR à l'issue des travaux pour établissement du plan de

#### 5.17 - Installations téléphoniques :

Chaque PRENEUR fera son affaire, en temps voulu et à sa charge, de la demande de raccordement de son local au réseau Télécom, ainsi que de la réalisation et de la distribution de son installation téléphonique intérieure. Chaque installation devra être conforme aux réglementations imposées par les Télécommunications.

Au cas où le BAILLEUR déciderait de faire appel à un seul installateur pour les raccordements des boutiques au sous-répartiteur, les travaux concernant chaque PRENEUR seraient à leur charge.

#### 5.18 - Installations de stockage et agencement des locaux cédés :

Le PRENEUR supportera les dépenses et l'entière responsabilité à l'intérieur du local cédé des installations réalisées en vue de son activité.

Il supportera notamment et sans que cette liste soit limitative :

- la fourniture et la pose de tous les tapis, meubles, rayonnage, installations de stockage, décoration intérieure, panneaux, enseignes intérieurs et extérieurs, glaces, staff, tout éclairage et effets spéciaux, etc ...
- Les raccordements électriques de tous les appareils nécessaires à la bonne exploitation du local cédé (meubles réfrigérants, cuisine, enseigne, etc ...) et plus généralement, tout équipement appartenant au PRENEUR.

Les raccordements des appareils installés suivent les mêmes règles que l'installation électrique principale et doivent faire l'objet d'une vérification de la part d'organismes agréés entières par le Conseil.

Les équipements des PRENEURS, les animations dans son local, ne devront pas être perceptibles chez les autres commerçants ou dans le mail.

#### 5.19 - Enseignes, graphismes et sigles :

Les inscriptions signalant le magasin du PRENEUR complètent celles du Centre Commercial. Les enseignes, graphismes et sigles du PRENEUR devront respecter les règles exposées ci-après :

- Toutes les enseignes d'un PRENEUR doivent être alimentées par ses propres circuits électriques.
  - Le PRENEUR devra obtenir l'accord du BAILLEUR avant de passer toute commande à ses fournisseurs. Il présentera sa demande accompagnée de plans en couleurs à 2 cm / m et d'une description des caractéristiques.
- Les enseignes sonores ou comportant des variations lumineuses sont strictement interdites.

Le BAILLEUR établira son jugement sur les enseignes à partir des critères suivants :

#### 5.19.1 - Les documents approuvés par le BAILLEUR seront soumis à l'Architecte de l'opération :

Dans ce but, le PRENEUR s'engage à fournir, sur simple demande de la part du BAILLEUR, tous les renseignements et les dessins indispensables à leur jugement

- les types et dimensions des lettres utilisées.
- Le fond sur lequel sera posé l'enseigne.

N. E. G.  
M. C.

- La position de celle-ci par rapport aux panneaux latéraux, au niveau du sol, au plafond du mail et aux limites du magasin.
- La nature des matériaux utilisés, les éclairages mis en œuvre avec leur intensité et leur nature (couleurs, etc ...)
- L'harmonie entre les enseignes proposées et l'esthétique du Centre Commercial.

NOTA : Les dessins définissant les enseignes qui seraient incomplets seront restitués au PRENEUR afin qu'il puisse les modifier.

La proposition, pour accord, faite par le PRENEUR de son enseigne, auprès du BAILLIEUR, suppose que celui-ci ait obtenu les licences et permis requis pour l'utilisation de l'enseigne proposée.

### 5.19.2 - Spécifications particulières :

Elles ont pour but de préciser le paragraphe 5.15 et s'imposent à tous les PRENEURS sauf dérogations expresses par le BAILLIEUR :

- les matériaux composant l'enseigne devront avoir reçu l'agrément des Services Incendie et des Compagnies d'Assurances.
  - Aucune enseigne ne sera proposée si elle risque de créer une confusion avec les inscriptions réglementaires (sécurité, etc ...)
  - La publicité de chaque enseigne sera limitée aux sigles et lettres désignant le nom déposé pour l'enseigne ou le type de magasin.
  - Aucun PRENEUR n'installera plus d'une enseigne sur le mail sauf les magasins d'angle ou dérogation du BAILLIEUR.
  - Les bandeaux traditionnels (chapeautant la vitrine sur toute sa longueur sont interdits. Il est souhaité que chaque enseigne soit composée en harmonie avec la vitrine,
  - f) Les lettres ne dépasseront pas de 60 cm de hauteur pour les enseignes à l'intérieur du mail, sauf accord écrit du BAILLIEUR, ou justification architecturale,
  - g) Aucun éclairage des lettres des enseignes ne sera visible directement, que ce soit devant ou derrière l'enseigne proprement dite.
  - h) Aucune enseigne dans le mail ne dépassera l'intensité lumineuse de 28 candela par cm<sup>2</sup> et aucune enseigne à l'extérieur du mail ne dépassera l'intensité de 65 candela par cm<sup>2</sup>.
  - i) Il ne sera admis aucun tube néon, fluorescent ou incandescent, aucune lampe ni boîte à ballast, ni transformateur électrique, boîte à jonction, ni câbles ou tubes, ni coffrets, si ces appareils ne sont pas protégés ou dissimulés. Une exception sera faite, toutefois, pour la coupure pompier réglementaire des enseignes à haute tension qui devra être visible, accessible et manœuvrable au moyen d'une perche disponible dans le magasin du PRENEUR.
  - j) Il ne sera admis aucun éclairage clignotant, intermittent, vibrant, dansant, sonore, ni aucune animation, lampes pivotantes, projecteurs, etc ...
  - k) Les enseignes mobiles sont interdites.
  - l) Les enseignes non éclairées par l'électricité et qui possèdent des lettres lumineuses ou réfléchissantes ne seront pas admises, sauf accord du BAILLIEUR et justification architecturale.
- m) Le nom et la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installateur ne seront pas acceptés, sauf :
- celles destinées à un but provisoire (par exemple, pendant les travaux d'aménagement),
  - celles portant la mention « à louer ». Ces dernières seront placées par le BAILLIEUR.

Il sera également admis, après autorisation de la Direction du Centre, des enseignes provisoires destinées à la publicité temporaire des articles en solde, à condition

N. Gc

qu'elles soient d'une conception conforme au caractère de celles déjà autorisées par la Direction du Centre Commercial.

- n) Les enseignes en volume (ou « drapeaux ») seront autorisées dans la mesure où elles s'inspirent de l'esprit des exemples donnés en annexe et où elles prolongent sur le mail l'expression du caractère de la vitrine, ou l'esthétique générale de la boutique,
- o) Les enseignes imprimées seront provisoires et soumises à l'accord préalable du BAILLEUR.

### 5.20 – Climatisation :

Le PRENEUR a l'obligation de réaliser et de maintenir en fonction une installation de climatisation permettant de garantir une température de 19°C en hiver et de 25°C en été, conforme aux principes définis au chapitre 7, avec souscription d'un contrat d'entretien.

Le PRENEUR a l'obligation de réaliser une plate-forme accessible autour de son installation de climatisation, afin de permettre l'entretien de ses unités.

### 5.21 – Déchets cartons & plastiques :

Le PRENEUR a l'obligation de respecter le règlement intérieur pour le transport des déchets cartons, plastiques vers le local de stockage.

Un tri sélectif doit être effectué avant le départ du magasin, le stockage sélectif des déchets cartons, plastiques doit donc être prévu à l'intérieur même de la cellule.

### 5.22 – Désenfumage :

Pour les locaux de surface supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup>, ou inférieurs à cette surface mais dont l'activité nécessite une installation de désenfumage ; Les travaux seront exécutés à charge du preneur. Celui-ci aura obligation de faire exécuter ces travaux par l'entreprise du bailleur chargée du lot « Couverture, étanchéité, désenfumage ».

Le matériel sera titulaire de procès verbaux de moins de 5 ans à la date d'ouverture du centre. Le bâtiment étant couvert à prise de possession des locaux par le preneur, les percements de toiture seront à sa charge ainsi que la mise en œuvre de chevêtres de supportage des appareils. Le désenfumage du local du preneur sera pilotable depuis le PC sécurité du centre commercial par une ligne de commande et un coffret de commande à charge du PRENEUR, placé à proximité de l'accès de la cellule commerciale.

L'asservissement interne du désenfumage (liaison entre le ou les appareils de désenfumage et le ou les coffrets de commande) est à la charge du preneur, en respect de la réglementation et des normes en vigueur et à considération que le centre commercial sera équipé d'un système de sécurité incendie de type A.

### 5.23 – Appareillage spécifique livrés par le bailleur pour le compte du preneur :

Certaines cellules commerciales, situées en étage ou en rez-de-chaussée, mais possédant des locaux en étage se verront équipées par le bailleur d'appareils élévateurs de type monte charge ou ascenseurs.

Les frais afférents à ces installations seront répercutés au preneur par le bailleur, l'appareillage sera raccordé à l'installation électrique du preneur à la charge du preneur. Ces dispositions ont pour objectifs de faire bénéficier aux preneurs concernés du coût d'achat groupé de l'ensemble des appareils du centre commercial.

Les frais relatifs au contrat d'entretien seront réglés, à échéance, en direct par le preneur la société de maintenance suivant un barème négocié « en masse » par le bailleur.

Les appareils seront livrés avec les capacités suivantes :

Monte-charge : 1000Kg

Ascenseurs : 630 Kg, 8 Personnes.

#### 5.24 – Etanchéité des sols :

Les cellules commerciales situées en étage ou en rez-de-chaussée au droit des locaux techniques existants ou extension et systématiquement pour les cellules restaurations du projet, se verront équipées d'un revêtement d'étanchéité par l'entreprise du BAILLEUR en tout ou partie de la surface. Les frais afférents à ces travaux seront facturés au PRENEUR par l'entreprise désignée par le BAILLEUR.

Ces dispositions ont pour objectif de faire bénéficier aux PRENEURS concernés du coût d'achat négocié pour l'ensemble des surfaces traitées. Le PRENEUR devient responsable, dès la livraison des locaux, de l'étanchéité de sa parcelle et en cas de désordre, il exercera son recours contre l'entreprise ayant réalisé ces travaux.

Les cellules conçues sont :

- L'ensemble de la restauration créée pour le projet extension,

**Toute parcelle sur plancher devra étancher ses zones humides, par rapport au niveau inférieur.**

N.E  
GC  
DL

## 6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Chaque PRENEUR a, pour ses travaux, la qualité de Maître d'Ouvrage.

### 6.1 - Prescriptions techniques :

Les travaux des différents corps d'état seront exécutés conformément au Cahier des Conditions et Charges Générales applicables aux travaux de bâtiment, à l'ensemble des normes françaises (REEF, DTU Etc...) au présent Descriptif, et plus généralement, aux règles de l'art. Tous les matériaux utilisés dans les aménagements seront agréés par les laboratoires officiels et seront utilisés conformément à cet agrément. ( *procès verbaux de classement au feu de moins de 5 ans* )

Ils seront répertoriés dans un cahier tenu par le PRENEUR et mis à la disposition des personnes habilitées (pilote "B", Direction du Centre, membres de la Commission de Sécurité).

Les démarches en vue de raccordement aux réseaux extérieurs (électricité, téléphone...) sont à la charge de chaque PRENEUR, qui doit en tenir informé le pilote "B".

### 6.2 - Prescriptions administratives :

#### 6.2.1 - Autorisations administratives :

Deux semaines après affectation de son local, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, un schéma technique à 2 cm/m faisant ressortir la nature et l'importance des besoins techniques de son activité, sans que la remise de cet avant-projet n'implique la prise en charge par le BAILLEUR de travaux autres que ceux énumérés dans le présent cahier des charges.

L'importance du magasin ou la nature des produits vendus peuvent nécessiter l'obtention de certaines autorisations administratives. Le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR la production de ces accords.

#### 6.2.2 - Demande de Permis de Construire :

Chaque PRENEUR devra remettre au BAILLEUR ou au PILOTE B le jour de la signature du dossier localif, ses dossiers de demande de Permis de Construire au pilote « B » en 10 exemplaires qui se chargera de les transmettre aux destinataires suivants :

- 2 pour la Direction du Centre,
- 1 pour le Pilote « B »
- 1 pour l'architecte,
- 6 pour la mairie de Moisselles,

Il est rappelé que le délai d'instruction administrative est de 2 mois.

Après examen, sous le double aspect de l'harmonie architecturale du Centre et de la compatibilité technique des installations envisagées par les PRENEURS avec ses ouvrages, le BAILLEUR autorisera la transmission vers l'administration.

Chaque dossier comprendra les documents énoncés dans l'annexe n°1 du présent descriptif et plus généralement toutes pièces qui pourraient être imposées par les Services Administratifs concernés et la Commission de sécurité.

Tout changement dans l'agencement de son local de nature à modifier le dossier déposé par le PRENEUR, devra conduire ce dernier à adjoindre un avenant à sa demande de Permis de Construire, selon la même procédure que celle utilisée pour le dossier initial.

*Handwritten notes:*  
n. E  
Gz  
MS

Les travaux d'aménagement des boutiques et moyennes surfaces entrepris par les PRENEURS ne pourront débuter que lorsque :

- le procès verbal de livraison du local aura été signé sans réserve par le PRENEUR, ou avec réserves en concertation avec le BAILLEUR,
- l'acceptation du projet envisagé par le PRENEUR aura été notifiée par le BAILLEUR en accord avec son Maître d'œuvre.
- le permis de construire individuel des locaux du PRENEUR aura été délivré par les services administratifs compétents.

Tous les travaux nécessaires pour terminer les boutiques ou les moyennes surfaces et les mettre en état de finition, prêtes à recevoir la clientèle, seront exécutés par le PRENEUR, à ses frais et en accord avec les dessins et spécifications prévus dans le dossier technique proposé par chaque PRENEUR.

Délais d'exécution des travaux du PRENEUR :  
Après obtention des autorisations administratives.

Le PRENEUR dispose d'un délai de :

- 6 (six) semaines pour les BOUTIQUES et les KIOSQUES.
- 8 (huit) semaines pour les MOYENNES SURFACES.

pour exécuter ces travaux d'aménagement.

Les travaux devront être achevés au plus tard 15 jours ouvrables avant la date prévue pour l'ouverture du Centre Commercial, date qui lui sera indiquée par le BAILLEUR.

### 6.2.3 - Respect de la réglementation :

Le PRENEUR devra obtenir auprès des commissions consultatives de sécurité et d'accessibilité l'autorisation d'ouverture de son local.

Les travaux réalisés par le PRENEUR devront impérativement respecter les règlements et normes en vigueur édictées par l'ASSOCIATION FRANÇAISE DE NORMALISATION, les DOCUMENTS TECHNIQUES UNIFIES ainsi que les règles de l'Art.

Les essais des installations du PRENEUR devront être réalisés conformément aux normes COPREC 1 & 2.

Les travaux du PRENEUR devront satisfaire les exigences des normes des assureurs et des services concessionnaires tels qu' ELECTRICITE DE FRANCE ET GAZ DE FRANCE.

Les travaux du PRENEUR devront satisfaire aux règles d'accessibilités personnes handicapées

Le PRENEUR reste seul responsable du respect de la réglementation, de sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée en aucune façon pour non-respect par le PRENEUR d'une quelconque disposition légale ou réglementaire, ainsi qu'à tout autre règlement ou modification de règlement rétro actif paru entre l'édition de ce cahier des charges techniques et le dépôt du dossier en mairie.

Le PRENEUR se conformera et supportera les frais correspondants, notamment :

- à la réglementation contre les risques d'incendie et de panique dans les locaux recevant du public,
- à la réglementation sur l'hygiène et la sécurité des travailleurs (en particuliers, il veillera à l'implantation des sanitaires privés en nombre suffisant dans son magasin),
- aux dispositions prévues dans le permis de construire du Centre accordé au BAILLEUR et notamment aux prescriptions concernant la sécurité et l'hygiène, auxquelles est soumis le chantier dans le cadre du collége inter-entreprise et du plan d'hygiène et de sécurité existant,

N.É  
G.C  
M.C

- aux règles et prescriptions édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.

Les Architectes, Bureaux d'Etudes Techniques et Ingénieurs-conseils participant à la réalisation des travaux doivent être titulaires d'une Police de responsabilité civile professionnelle, comportant notamment la garantie de leur responsabilité décennale et biennale.

#### **6.2.4 - Coordonnateur de sécurité :**

En application du décret 94.1159 du 26 décembre 1994 et dans le cadre des travaux d'extension 2006, le BAILLEUR a souscrit auprès de Cabinet TANDE, un contrat visant à nommer Monsieur TANDE, coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé pour le compte du PRENEUR. Le PRENEUR reste libre de proposer son coordonnateur de sécurité. Dans ce cas le PRENEUR devra en informer le bailleur lors de la signature du contrat de bail et donner les coordonnées de son coordonnateur de sécurité.

**CABINET TANDE**  
**232, rue de PARIS**  
**91 123 PALAISEAU**

Cette mission comprendra notamment :

- a. La coordination des travaux avec les entreprises du BTP concernant la sécurité du travail (accès chantier, gardes fous...)
- b. Visite du chantier PRENEUR pour contrôle sécurité du travail.

En rémunération de sa mission, le coordonnateur de sécurité percevra les honoraires réglés par le PRENEUR au moment de la signature du contrat de bail. Dans l'hypothèse d'un accord du preneur, une convention entre le cabinet TANDE et le PRENEUR sera transmise par voie de courrier.

#### **6.2.5 - Contrôle des travaux :**

Le BAILLEUR s'est assuré le concours du Bureau VERITAS pour le contrôle de la réalisation de ses travaux.

Le BAILLEUR a signé avec le bureau VERITAS une convention cadre pour le contrôle des travaux des PRENEURS, de type L+SEL, (missions "Contrôle des installations Techniques", "Sécurité-Incendie" et "Responsabilité biennale et décennale").

**Bureau VERITAS**  
**18, bd de l'Hôpital STELL**  
**92 563 RUEIL MALMAISON**

Cette mission comprendra notamment :

- a. L'étude des dossiers d'aménagement PRENEUR pour élaborer le rapport initial. Ce rapport doit être vierge de non conforme, et sera joint aux 10 dossiers transmis vers le pilote « B ».
- b. Le contrôle des travaux PRENEURS pendant la phase d'aménagement.
- c. L'élaboration du rapport de fin de travaux, du contrôle initial électrique, du contrôle gaz (échéant), destinés à la commission de sécurité, du conseil électrique destiné à l'EDF et de l'attestation de solidité des ouvrages.

#### **Impératif :**

Ces documents ne doivent comporter aucune non conformité ou être en attente de pièces manquantes afin de ne pas retarder, ni empêcher, l'ouverture du magasin du PRENEUR.

En rémunération de sa mission, le bureau de contrôle VERITAS percevra des honoraires réglés par le BAILLEUR. Ces honoraires seront facturés au PRENEUR au moment de la

Mc  
N.E  
Gc

signature du contrat de bail, étant précisé que le montant des honoraires sera présenté sous forme de devis au préalable.

#### **6.2.6 - Qualité des travaux :**

Le PRENEUR restera responsable vis-à-vis du BAILLEUR, de l'état de ses locaux, de ses ouvrages et de leur bonne tenue. Il fera son affaire personnelle des difficultés éventuelles qu'il pourrait rencontrer pendant ou après les travaux avec les entrepreneurs chargés de leur exécution, y compris ceux, s'il y en a, auxquels le BAILLEUR aura confié des travaux qu'il lui aura demandé de faire réaliser pour son compte.

Il obtiendra de ses entreprises une garantie d'un an minimum à compter de l'ouverture de son magasin, période pendant laquelle il restera responsable de tous défauts (mauvaise exécution dans la mise en œuvre des matériaux, mauvais choix de ceux-ci, etc...).

Pendant le délai de garantie, il devra effectuer le remplacement ou la remise en état des ouvrages dans les 15 jours après que les défauts soient apparus.

#### **6.2.7 - Assurance couvrant les dommages relevant des responsabilités Décennales et Biennales :**

Le PRENEUR s'engage à souscrire, pour les travaux qu'il fera exécuter pour son compte, une assurance « Dommages Ouvrage », en vue de couvrir les dommages éventuels relevant des responsabilités biennales et décennales et à la convention de travaux exigée pour cette assurance.

La prime d'assurance et les honoraires du Bureau de Contrôle seront à sa charge, proportionnellement au montant total des travaux réalisés.

La fourniture des documents et plans nécessaires à la mission du bureau de Contrôle est à la charge du PRENEUR, à temps et dans les règles.

Au cas où le PRENEUR ferait effectuer des travaux, après l'ouverture du centre, il sera tenu d'en avvertir le BAILLEUR ainsi que le Bureau de Contrôle ou tout autre organisme s'y étant substitué. Il devra en supporter toutes les conséquences éventuelles sur la Police ci-dessus définie.

#### **6.2.8 - Souscription du PRENEUR aux polices d'assurances :**

Dès la naissance des risques, le PRENEUR devra, pour ses travaux d'aménagement et à concurrence de capitaux suffisants, souscrire à ses frais les polices d'assurances suivantes et en justifier au BAILLEUR, avant la livraison des locaux.

#### **6.2.8.1 - Assurances Responsabilité civile Maître d'Ouvrage :**

Le preneur devra souscrire une assurance « Responsabilité civile Maître d'Ouvrage » à concurrence d'au moins .....EUROS dont .....EUROS pour les dommages matériels et immatériels consécutifs aux dommages corporels et matériels

#### **6.2.8.2 - Assurance Tous Risques Chantier**

Dès le début de ses travaux, le Preneur devra souscrire une assurance « Tous risques Chantier » risques portant sur tout agencement, aménagement, installation, mobilier, matériel, à concurrence de la valeur à neuf de remplacement. Le contrat devra couvrir ces biens contre les accidents de chantier, contre l'incendie, l'explosion, la tempête, les dommages électriques, la grêle, le poids de la neige, les accidents d'eau, les attentats, le vandalisme, le terrorisme, le sabotage.

N.E  
Mc  
gc

Une extension « Dommages aux existants » devra être prévue à concurrence de ..... EURS.

Des réception des travaux, le preneur devra remplacer l'assurance « Tous risques Chantiers » pour une assurance multirisque couvrant les mêmes biens contre les mêmes événements, à l'exclusion des accidents de chantier.

**6.2.9 - Renonciation à recours :**

Le PRENEUR déclare renoncer à recours contre le BAILLEUR et les autres Maîtres d'Ouvrage ou Maîtres d'Ouvrage délégués, les gestionnaires, organisateurs, responsables de la sécurité de la galerie et tous les participants à la réalisation du centre commercial (notamment Architectes, Bureaux d'Etudes Techniques, ingénieurs-conseils et toutes autres entreprises) dans la limite, pour ceux-ci d'une insuffisance d'assurance de leur part. Le Preneur s'engage à obtenir de ses assureurs, au titre des contrats définis à l'article 6.2.8 ci-dessus, la même renonciation.

Le PRENEUR s'engage à obtenir de ses assureurs, au titre des contrats définis à l'article 6.2.8 ci-dessus, la même renonciation.

Cette clause de non recours sera transmise, par écrit, au BAILLEUR ou son représentant, sous forme d'une attestation de son assureur.

Le PRENEUR devra fournir des attestations d'assurances :

- « Tous Risques Chantier »
- « Dommage Ouvrage »

Le PRENEUR devra réclamer à son Maître d'œuvre et aux entreprises intervenant sur son chantier :

Des attestations d'assurance décennale et responsabilité civile entreprise ou professionnelle (pendant et après les travaux),  
L'attestation décennale devra être spécifique à ce chantier et préciser les coordonnées et les dates de début et de fin de travaux.

**6.2.10 - Prescriptions spéciales :**

**6.2.10.1- Agrément des installations des PRENEURS :**

Le PRENEUR ne peut entreprendre de travaux que sur la base des documents ayant reçu l'agrément. Dans ce but, trois mois au plus tard avant le début de ceux-ci, le PRENEUR adressera au BAILLEUR des plans, schémas, croquis et notice relatifs à l'installation qu'il projette de réaliser. Si par suite de retard ou d'insuffisance dans la fourniture des documents, le BAILLEUR refusait des ouvrages déjà exécutés par le PRENEUR, il ferait procéder, aux frais de ce dernier, aux remaniements qu'il jugerait nécessaires.  
NOTA : Saut cas particuliers prévus dans ce document ou dérogation signée par le BAILLEUR, le PRENEUR ne peut exécuter de travaux qu'à l'intérieur de son volume privatif.

Le BAILLEUR examinera toute demande du PRENEUR relative à des dispositions particulières modifiant les locaux cédés ou les services communs, mais facilitant l'aménagement des locaux des PRENEURS. Ses réponses, transmises par lettre, seront motivées par :

- l'état d'avancement des travaux,
- les possibilités techniques,
- les désagréments architecturaux,
- la gêne apportée aux autres PRENEURS.

Une fois l'accord définitif obtenu, le PRENEUR pourra faire procéder aux travaux qui lui incombent dans les conditions définies à l'article 6.3 ci-après.

N.C.  
gc  
N.C.

Le BAILLIEUR conserve le droit de s'assurer que les travaux du PRENEUR ont été faits conformément aux documents sur lesquels il a donné son accord. Au cas où il n'en serait pas ainsi, les travaux de remise en conformité pourront, si le PRENEUR n'y fait pas procéder dans le mois qui suit la demande du BAILLIEUR, être exécutés par ce dernier aux frais, risques et périls du PRENEUR.

L'agrément donné par le BAILLIEUR sur les documents du projet ou sur les ouvrages achevés du PRENEUR ne peut, de quelque façon que ce soit, engager sa responsabilité ni celle de ses conseils (notamment en matière d'obtention dans les lieux loués des conditions nécessaires à l'activité commerciale prévue).

Le PRENEUR peut déléguer au BAILLIEUR la Matrise d'ouvrage de certains de ses travaux et aménagements. Les conditions de cette délégation seront négociées directement pour chaque cas, entre les deux parties.

### **6.3 - Organisation et conditions d'exécution des travaux :**

Le déroulement harmonieux de l'exécution des travaux des PRENEURS implique le respect d'un certain nombre de mesures dont l'application pratique fait l'objet des clauses ci-après énoncées.

Celles-ci prennent notamment en considération l'impératif de l'achèvement des travaux à une date unique en vue de l'ouverture du Centre Commercial et, pour ce faire, éviter qu'un nombre très élevé d'entreprises, intervenant simultanément, n'entraîne un désordre dont les dangers du point de vue des coûts et des délais sont évidents.

Le BAILLIEUR ou ses représentants se réservent la possibilité de visiter le chantier du PRENEUR à tous moments, sans préavis et d'avertir pour action le pilote B ou de suspendre les travaux pour des raisons de sécurité, ou pour toutes autres raisons intéressant le bon fonctionnement de l'exécution du ou des chantiers.

#### **6.3.1 - Réception des locaux :**

Un état contradictoire des lieux et des travaux livrés au PRENEUR est réalisé le jour de la prise de possession des locaux. La date de cette prise de possession est communiquée au PRENEUR, en principe 15 jours avant le jour retenu.

#### **6.3.2 - Coordination des travaux dus par le BAILLIEUR :**

Mission de Pilotage A.  
L'ensemble des entreprises titulaires des marchés des travaux exécutés pour le BAILLIEUR est coordonné par un organisme spécialisé désigné dans ce qui suit par l'expression "Pilote A".

#### **6.3.3 - Maître d'œuvre PRENEUR :**

Chaque PRENEUR, en tant que Maître d'Ouvrage désignera une personne responsable physique ou morale qu'il chargera pour son propre compte de la maîtrise d'œuvre des travaux qui lui incombent.

#### **6.3.3.1 - Désignation du Maître d'œuvre PRENEUR :**

Le Maître d'œuvre PRENEUR sera désigné dans les conditions suivantes :

- a) dans un délai de 7 jours suivant notification du jour de réception du local, le PRENEUR fera connaître au BAILLIEUR les noms, adresses et références du Maître d'œuvre qu'il a choisi;
- b) le BAILLIEUR pourra récuser le Maître d'œuvre dans un délai de 7 jours et pour les raisons suivantes:

N. E  
gc  
N.E  
gc

- garanties professionnelles insuffisantes,
- défaut d'assurance,
- charge de travail négociée dans le Centre jugée trop importante.

c) le PRENEUR désignera un nouveau Maître d'œuvre dans un délai de 3 jours suivant la notification du refus. Afin de faciliter les contacts éventuels du PRENEUR, il pourra éventuellement fournir une liste des Maîtres d'œuvre déjà agréés sur le chantier susceptibles de prendre en charge d'autres travaux.

#### **6.3.2 - Mission du Maître d'œuvre PRENEUR :**

La mission du Maître d'œuvre PRENEUR devra obligatoirement comprendre :

- la coordination des entreprises exécutant les travaux propres au PRENEUR et la représentation de celui-ci à toutes réunions ou assemblées tenues à l'initiative du BAILLEUR ou de ses conseils et en particulier, du Pilote "A" et du Pilote "B" dont il est question ci-après.
- l'établissement, en accord avec le Pilote "B" d'un planning d'avancement des travaux, la tenue à jour de l'affichage en permanence à l'extérieur du local qu'il occupe,
- la constitution des dossiers de demande de permis de construire.

#### **6.3.3 - Honoraires du Maître d'œuvre PRENEUR :**

Les honoraires du Maître d'œuvre PRENEUR sont à la charge exclusive du PRENEUR concerné.

#### **6.3.4 - Pilotage "B" :**

##### **6.3.4.1 - Mission de Pilotage "B" :**

La coordination de l'ensemble des Maîtres d'œuvre PRENEURS sera assurée par le BAILLEUR.

Le Pilote « B » désigné est :

**DPS  
Monsieur Cyrille DREUX  
2, rue Raymond PENOT  
91 150 BOUTTERVILLIERS**

Le Pilote "B" représentera valablement pour tout ce qui concerne la coordination des actions des Maîtres d'œuvre PRENEURS. Toutes les directives qu'il donnera seront adressées à ceux-ci et il s'abstiendra de donner des ordres directs aux entreprises chargées des travaux de chaque PRENEUR (sauf en cas d'urgence et d'absence du Maître d'œuvre PRENEUR). Toutefois, la mission du Pilote "B" ne diminue en aucun cas la responsabilité du PRENEUR et de son Maître d'œuvre pour les travaux qui leur incombent.

Cette mission comprendra notamment :

- liaison et information entre les PRENEURS d'une part, ses Maîtres d'œuvre et ses entreprises, d'autre part ;
- information, aide administrative et technique concernant les différents concessionnaires auprès desquels les PRENEURS devront contracter un abonnement ;
- contrôle de la conformité des projets techniques des PRENEURS vis-à-vis du présent Cahier des Charges ;

M.E  
M.E  
M.E

- d) gestion du compte-prorata B
- e) désignation des aires de stockage nécessaires aux entreprises des PRENEURS.

Les interventions du Pilote "B" sont provoquées en temps utile par le Maître d'œuvre PRENEUR.

Dans le cas où les demandes de celui-ci sont trop tardives, elles risquent de ne pas être satisfaites en temps opportun. Le pilote "B" ne pourra en aucun cas en être tenu pour responsable.

La mission du Pilote "B" s'achèvera au plus tard 1 mois après le jour de l'ouverture du Centre au public. Au cas où à la date d'ouverture, les travaux des PRENEURS ne seraient pas terminés et où il serait nécessaire de continuer une mission de pilotage, celle-ci pourrait donner lieu à une rémunération complémentaire à la charge du PRENEUR, sauf dérogation expresse du BAILLEUR.

#### **6.3.4.2 - Honoraires du Pilote "B" :**

En rémunération de sa mission, le Pilote "B" percevra des honoraires réglés par le BAILLEUR (18 euros/m<sup>2</sup>, règlement à l'ordre de la société DPS). Ces honoraires seront refacturés au PRENEUR au moment de la signature du contrat de bail.

M.E  
M.E  
M.E

**6.3.5 – Compte-prorata :**  
Un compte-prorata sera géré par le pilote « B » et alimenté par l'ensemble des PRENEURS. Le montant est fixé à l'article 6.3.5.2

**6.3.5.1 – Dépenses imputables au compte-prorata :**

a) Fourniture de fluides et d'énergie diverses qui ne pourrait être imputée à un PRENEUR particulier.

b) De convention expresse, les dégâts ou vols provoqués par toute personne à l'intérieur des surfaces privées du PRENEUR sont exclus.

Les dégâts ou vols dont les responsables auraient été identifiés seront imputés directement au Maître d'Ouvrage qui l'emploie, à charge pour celui-ci de se retourner contre l'auteur réel des dégâts ou vols.

c) Installations communes et frais qui seront indispensables aux entreprises des PRENEURS tels que sanitaires de chantier, service d'ordre, évacuation des déchets, nettoyage, téléphone, etc... (cette liste n'est pas limitative).

d) Gardiennage général du chantier.

**6.3.5.2 – Approvisionnement et liquidation du compte-prorata :**

Un forfait dont le montant figure aux stipulations particulières du bail sera demandée au PRENEUR lors de la signature du bail.

Si cette provision s'avérait insuffisante, des appels de fonds supplémentaires auraient lieu à l'initiative du BAILLEUR.

La liquidation du compte prorata et le remboursement aux PRENEURS des sommes non utilisées seront effectuées par le BAILLEUR après l'ouverture du centre Commercial, au plus tard dans un délai de 90 jours

Toutefois, seront déduits du remboursement :

- Les pénalités qui auraient pu être appliquées au PRENEUR par le Pilote « B » ou le BAILLEUR en cas d'infraction manifeste aux dispositions du présent document. ( voir annexe 4).

- Les amendes émanant du Syndicat Mixte ou de la Direction Départementale de l'Équipement concernant le non-respect des règlements de construction.

**6.3.6 - - Choix des entrepreneurs :**

**6.3.6.1 - Entreprises imposées :**

En vue d'assurer l'unité des responsabilités et de la conception des ouvrages, le PRENEUR s'engage :

• En ce qui concerne les modifications demandées par le PRENEUR aux ouvrages de CHARPENTE, COUVERTURE, ETANCHEITE, GROS OEUVRE, CHAUFFAGE, VENTILATION, ELECTRICITE, PLOMBERIE, PROTECTION INCENDIE PAR SPRINKLER et R.I.A dans ses locaux, ce dernier s'engage à recourir aux entrepreneurs et à leurs bureaux d'études

M.C.  
N.C.  
G.C.

liés par contrat au BAILLEUR pour vérifier les plans de synthèse et exécuter leurs travaux.

- En ce qui concerne les travaux de modification de maçonnerie et gros œuvre, le PRENEUR devra faire appel aux entreprises liées avec le BAILLEUR et faire part de ses observations dans un délai de 15 jours maximum sur le devis présenté par les entreprises.

Pour les travaux de structure, les travaux et les études seront réalisés par l'entreprise et le bureau d'étude lié par contrat au BAILLEUR

Pour les travaux de maçonneries, les études seront réalisées par le bureau d'étude retenu par le BAILLEUR, les entreprises restant au choix du PRENEUR.

Pour les travaux d'alarme incendie (alarme manuelle, asservissements de désenfumage, asservissements portes coupe-feu, commande arrêt ventilation) dans les moyennes surfaces, et de désenfumage dans les commerces avec cuisson, les études et travaux devront être réalisés par l'entreprise liée par contrat au BAILLEUR.

### **6.3.6.2 - Entreprises sous-traitantes choisies par le PRENEUR :**

Il est rappelé que chaque PRENEUR est tenu pour responsable des travaux dont il a ordonné l'exécution ainsi que des conséquences qui pourraient en résulter pour l'ensemble des bâtiments et des parties communes dès qu'ils ont été mis à leur disposition lors de la signature du procès verbal de livraison.

Les entreprises ou sous-traitants retenus pour l'exécution des travaux du PRENEUR, feront l'objet d'une déclaration écrite au BAILLEUR avant le commencement des travaux, et pour ce faire, ils devront :

- Justifier de leurs qualifications professionnelles,
- Produire la justification du règlement des primes et cotisations d'assurances relatives à ces travaux pour les risques définis à l'article 6. (Conditions particulières).
- Participer au COLLEGE INTER-ENTREPRISE D'HYGIENE ET DE SECURITE instauré sur le site conformément à la législation en vigueur.
- Lors de l'établissement du dossier d'exécution par le Maître d'œuvre du PRENEUR, le PRENEUR a l'obligation de contracter une mission SPS auprès de l'organisme agréé choisi par le BAILLEUR ( ????????? ).
- Obligation est faite pour chaque entreprise désignée par le Maître d'œuvre du PRENEUR, d'établir un PPS avec envoi vers ?????????

### **6.3.7 - Planning des travaux et délais d'aménagement :**

L'achèvement des travaux de chaque PRENEUR à la date convenue et notamment pour l'ouverture du Centre est d'une importance capitale pour le succès de son ensemble et, par conséquent, de chaque commerce particulier.

Les PRENEURS s'engagent donc expressément à tout mettre en œuvre afin d'éviter tout retard.

Le Maître d'œuvre PRENEUR devra fournir, lors du dépôt du permis de construire, le planning détaillé des opérations d'aménagement du local cédé.

Le Pilote "B" se réserve le droit d'apporter à ce planning toutes les modifications qui s'avéreront nécessaires pour la coordination des travaux des autres PRENEURS et du BAILLEUR, après examen avec le Maître d'œuvre PRENEUR.

N.E  
6c  
N.E

**6.3.8 - Conditions applicables aux entrepreneurs et fournisseurs du PRENEUR :**  
Les conditions, qui devront être reprises dans les marchés des entreprises, sont les suivantes :

**6.3.8.1 – Règles de l'Art :**

Une exécution conforme aux règles de l'Art, à toutes les spécifications agréées par le BAILLEUR, le PRENEUR et les assurances.

**6.3.8.2 – Dépôt de matériel :**

L'interdiction de déposer du matériel ou des matériaux en dehors du local loué sauf pendant leur déchargement ou leur reprise, et en respectant alors les indications du Pilote « B ». Tout matériel ou matériau déposé dans les parties communes sans son accord pourra être renvoyé par lui en décharge sans préavis et sans aucune possibilité de récupération.

L'ensemble du Centre Commercial étant clos, les entreprises pendant l'aménagement initial devront se munir de laissez-passer pour leurs représentants. Ces laissez-passer seront fournis en temps utiles par le Pilote « B ».

**6.3.8.3 – Installation des entreprises :**

L'obligation est faite d'implanter toute installation indispensable aux entreprises du PRENEUR à l'intérieur de son local, sauf dérogation accordée par le Pilote « B ».

**6.3.8.4 – Exécution des travaux :**

L'obligation est faite d'exécuter tous les travaux indispensables à l'aménagement, y compris la préparation des mortiers, béton, etc... à l'intérieur de son local.

**6.3.8.5 – Enlèvement des détritus et des gravats :**

L'obligation est faite aux entreprises d'évacuer leurs détritus et gravats hors des limites du chantier au minimum une fois par semaine et plus souvent si le Pilote « B » l'exige.

En cas de négligence ou de refus d'un entrepreneur, le Pilote « B » notifiera au PRENEUR que, dans un délai de 24 heures, il fera enlever aux frais, risques et périls du PRENEUR, les gravats considérés.

**6.3.8.6 – Accès au chantier :**

L'ensemble du chantier du Centre Commercial sera clos par les soins du BAILLEUR et l'accès interdit aux personnes et ouvriers non autorisés.

**6.3.8.7 – Protection des chantiers :**

Chaque entrepreneur ou sous-traitant travaillant pour le compte du PRENEUR sera tenu de protéger d'une façon constante les lieux adjacents au chantier de manière à éviter d'endommager les lieux ou propriétés contigus.

Chaque entrepreneur ou sous-traitant sera tenu de protéger ses travaux convenablement avec balisages, lanternes, garde-fous, barrières, etc... en prévision d'éventuels accidents.

Le chantier de chaque PRENEUR sera clos dès l'ouverture des travaux par la mise en place d'une clôture jointive sur toute la largeur des ouvertures du local.  
De plus, sur la clôture, un panneau de bois de 750/450 mm peint de couleur blanche mentionnera en lettres noires :

- le nom commercial du magasin,
- l'intitulé de la société gérante des locaux,
- le nom du PRENEUR responsable et son numéro de téléphone,
- le numéro du permis de construire obtenu.

N.E  
Gc  
MLC

Les frais de cette palissade sont à la charge du PRENEUR.

Il lui est recommandé de prévoir, dans cette palissade, l'implantation d'une porte avec serrure permettant le passage de ses matériels les plus encombrants (climatiseur, banque, etc...).

Les frais d'enlèvement et de dépose de cette palissade seront à la charge du PRENEUR.

Cette clôture ne sera déplacée que pour la mise en place de la devanture définitive, dans ce cas la protection de la vitrine côté mail est à la charge du PRENEUR.

Cette palissade restera à sa place pendant toute la durée des travaux d'aménagement du Centre Commercial.

Les PRENEURS qui n'auraient pas achevé leurs travaux à l'ouverture du Centre au public devront prendre les dispositions nécessaires pour qu'aucune communication entre les parties communes internes et l'extérieur ne soit possible à travers leurs parcelles (vois, chauffage, fonctionnement des descentumages etc...). De plus, la palissade sera obligatoirement en panneaux mélaminé blanc sans aucune tâche, ni percements. Celle-ci sera équipée d'un calicot esthétique (soumis au Pilote « B ») indiquant l'enseigne du magasin.

DL  
N.E  
GC

## 7 – PRINCIPE DE CLIMATISATION DES LOCAUX DE L'EXTENSION

Un principe est envisagé afin de limiter les sorties en toiture, ainsi que les accès pour maintenance.

- 7.2 Production individuelle
- 7.2.1 Par unité en toiture du type « Roof top »,
- 7.2.2 Par unité interne du type « split system ».

La température du Mail est de l'ordre de 19°C intérieur pour une température de -5°C extérieure et de 25°C intérieur pour une température de 31°C extérieur.

### 7.2 - Production individuelle (cellules commerciales sous toiture):

#### 7.2.1 – Par unité en toiture du type « roof top »

Principe de fonctionnement :  
L'appareil fonctionne en pompe à chaleur : air/air, et en climatiseur air/air.  
Source : air extérieur  
Fluide traité : air intérieur

Trois modes de fonctionnement :

1. Economiseur : rafraichissement par l'air extérieur, au choix du PRENEUR. Dans ce cas, le « roof top » devra obligatoirement comporter un ventilateur de soufflage et un autre de reprise, ainsi qu'un caisson de mélange air neuf/air repris.
2. Pompe à chaleur ou batterie électrique de complément,
3. Climatiseur : par détente directe.

Dans les trois cas ci-dessus, l'appareil peut fonctionner, tout recyclage ou tout air neuf ou toute position intermédiaire.  
Distribution de l'air traité par réseau de gaines équipée de bouches de soufflage.  
Régulation par un automate intégré, programmable et pilotable à distance.  
L'appareil fonctionnant avec un pourcentage d'air neuf, il n'est pas nécessaire d'équiper le local traité d'un réseau VMC.

#### 7.2.2 – Par unité interne de type « split system » :

Principe de fonctionnement :  
L'appareil fonctionne en climatiseur air/air et comprend deux éléments :

- Une unité en toiture,
- Une ou plusieurs unités internes.

Traitement de l'air uniquement par recyclage, en direct, ou par un réseau de gaines. L'installation nécessite un réseau VMC puisant l'air neuf dans le mail.  
L'appareillage exige un réseau d'évacuation des eaux de condensas.

Chauffage :

- Par l'intégration d'une batterie électrique et/ou réversibilité,
- Par tout autre système en indépendance excluant le gaz.

Régulation :

- Par télécommande.

75  
M.E  
6c

**Nota:**  
Seules les boutiques (hors moyennes surfaces et restaurants), sont équipées d'une installation commune de VMC. L'air de compensation est amenée par les installations de climatisation communes du Mall.  
Dans tous les cas, les équipements complémentaires d'extraction et de compensation d'air ne devront pas engendrer de dépression, ni de surpression par rapport au Mall.

**Rappel:**

Un contrat de maintenance des installations est obligatoire (cf. chapitre 8.2). L'accès au système de climatisation doit être aisé et dans le cas d'installation en faux-plafond, une plate-forme permet d'effectuer les opérations de maintenance préventive et curative (cf. chapitre 5.20).

M.C.  
f.n.e.  
G.C.

## 8 - DOCUMENTS ET CONTRATS OBLIGATOIRES APRES OUVERTURE ET DURANT TOUTE LA DUREE DU BAIL.

### 8.1 - Contrôle périodique électrique :

Chaque année, à la date anniversaire du rapport de fin de travaux, le PRENEUR fournira à la direction du centre un exemplaire de son contrôle électrique périodique exécuté par un bureau de contrôle agréé. Cette intervention sera référencée dans le registre de sécurité. Celui-ci devra être vierge d'observation ou accompagné d'une lettre de levée de réserve du bureau de contrôle.

Le bureau de contrôle retenu par le BAILLEUR est :

**VERITAS**  
18. bd de l'Hospital STELL  
92 563 RUEIL MALMAISON  
01.47.52.02.00  
01.47.52.49.65

### 8.2 – Contrat d'entretien de climatisation :

Un contrat d'entretien de climatisation est obligatoire, celui-ci comprend au minimum 8 visites par an. *Nota* : Dans le cas d'installation contenant des liquides frigorigènes, avant tout appoint, obligation est faite au PRENEUR et à la société de maintenance d'obtenir l'accord de la direction du Centre.

Un exemplaire du contrat est à remettre à la direction du Centre et chaque année, obligation est faite au PRENEUR de signaler tout changement de prestations ou de société à la direction du Centre.

La société de maintenance climatisation retenue par le BAILLEUR est :

**JOHNSON CONTROLS**  
4. rue des Champs  
45 380 LA CHAPELLE SAINT MESMIN  
02.38.79.59.59  
02.38.79.59.64

### 8.3 – Installations fonctionnant au gaz :

Dans le cas des installations fonctionnant au gaz, un rapport de contrôle gaz périodique est élaboré par un bureau de contrôle agréé à la date anniversaire du rapport de fin de travaux. Cette intervention sera référencée dans le registre de sécurité

Le PRENEUR fournira un exemplaire de ce rapport vierge d'observation ou accompagné d'une lettre de levée de réserve du bureau de contrôle à la direction du Centre.

Le bureau de contrôle retenu par le BAILLEUR est :

**VERITAS**  
18. bd de l'Hospital STELL  
92 563 RUEIL MALMAISON  
01.47.52.02.00  
01.47.52.49.65

M.E.  
G.C.  
M.L.

#### 8.4. – Registre de sécurité :

Fourni par la direction du Centre, refacturé au preneur.

Celui-ci sera détenu par le PRENEUR ou par une personne physique et morale désignée par lui.

Le registre sera conservé à l'intérieur de la parcelle et pourra être consultable à tous moments par les services de sécurité.

Ce registre devra obligatoirement être rempli et émarginé par :

à la charge du PRENEUR :

- Bureau de contrôle agréé électrique périodique (1 fois/an);
- Bureau de contrôle agréé d'installations au gaz (1 fois/an);
- société de maintenance climatisation (au moins 8 fois/an);
- société de maintenance électrique (obligatoire si observations de non conformité sur périodique électrique);

à la charge du Centre :

- Société de contrôle des sprinklers (1 à 2 fois/an).
- Contrôle de sécurité de la direction du Centre (2 à 3 fois/an).

Nota : le chapitre 8 est obligatoirement communiqué au responsable d'exploitation du magasin désigné par le PRENEUR.

M. E  
R. E  
G. E

## Annexe 1

### 1 - Elaboration des dossiers d'aménagements PRENEUR :

#### 1.1 Bureau de contrôle :

Prendre contact avec le Bureau de Contrôle pour leur confier une mission de contrôle de type L + SEI :

- Solidité et comptabilité avec les existants
- Sécurité des personnes
- Accessibilité aux handicapés
- Responsabilité biennale et décennale

avec établissement d'un rapport préalable aux travaux, puis un rapport final de fin de travaux et un rapport initial électrique.

#### 1.2 Adresse du bureau de contrôle :

VERITAS  
18. bd de l'Hospital STELL  
92 563 RUEIL MALMAISON  
01.47.52.02.00  
01.47.52.49.65

#### 1.3 Composition du dossier :

9 exemplaires à transmettre au pilote « B » 3,5 mois avant le début des travaux.

- Formulaire à se procurer en Mairie :

PC 156, sans création de surface ou < 20 m<sup>2</sup>

PC 158 si création de surface (par exemple, une mezzanine > 20 m<sup>2</sup>)

- Engagement du maître d'ouvrage (PRENEUR) sur la solidité (cf. article 45 du décret 95.260, voir modèle joint), date du jour de la signature du PC 156 ou 158

- Plan de situation du commerce, à l'intérieur du centre.

\* La liste des plans et descriptifs énumérés ci-dessous devra être fournie.

au 1/50ème :

- Plans, élévation et coupe avec cotations de l'implantation du magasin (avec les différentes surfaces : ventes, réserve, mezzanine)

Dans le cadre du nouveau décret relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées, tous les plans et documents nécessaires au contrôle des règles d'accessibilité doivent être fournis (en particulier, précision des cotes de circulation interne - 0,90 m minimum et différences de niveau éventuelles - rampes d'accès, cabines accès handicapés réglementaires 0,80 m x 1,60m).

- Plans de l'installation électrique, puissance installée et positionnement de l'appareillage. (Armoire électrique),

- Plans de la climatisation et la puissance installée,

- Plans avant et après modification du réseau incendie avec positionnement des têtes de sprinklers,

- Plans et coupe des enseignes (les enseignes clignotantes ou intermittentes, drapeaux, sont interdites). Avec cotations des épaisseurs bandeaux, enseignes etc... sans marque extérieure.

M.E  
G.C

- Plans et coupe de la mezzanine ainsi que les charges au sol, poids supporté par celle-ci et surface (important pour le gros œuvre).

- Fournir les différents certificats de classement au feu des différents matériaux employés (exemple : moquette, plancher, faux plafonds, mobilier etc...) avec les procès verbaux de moins de 5 ans

- Descriptifs et estimatifs des travaux par corps d'état le plus détaillé possible. Uniquement pour 2 exemplaires (BALLLEUR et direction du centre).

- \* MACONNERIE
- \* MENUISERIE (Bois et métallique)
- \* PLOMBERIE
- \* ELECTRICITE + ECLAIRAGE DE SECOURS
- \* VENTILATION (Chauffage et froid) avec les calculs des puissances installées ( froid - chaud) référence d caisson
- \* REVETEMENT de SOL
- \* ENSEIGNE
- \* MIROITERIE VITRERIE
- \* SERURERIE
- \* FAUX PLAFOND
- \* RESEAU INCENDIE
- \* PEINTURE

- Une notice de Sécurité

-Rapport préalable du bureau de contrôle sur le respect de la réglementation relative à la prévention et la lutte contre l'incendie (cf. article R 123-43 du Code de la Construction et de l'Habitation), sur la solidité, et accessibilités handicapés.

- Attestation d'assurance responsabilité civile, incendie et risques divers, pour les travaux.

**Rappel** : Le délai d'instruction administrative est de 2 mois

#### 1.4 Documents à transmettre obligatoirement au pilote B avant ouverture :

- Attestation du maître d'ouvrage (PRENEUR) sur la solidité datée du jour du contrôle (modèle joint) et rapport du bureau de contrôle relatif à la solidité (cf. article 46 du décret 95-260),

- Rapport du bureau de contrôle relatif à la sécurité des personnes contre les risques de panique (cf. article 47 du décret 95-260), après constat sur le site et exempt de toute observation,

- Rapport initial du bureau de contrôle relatif à la conformité des installations électriques, exempt de toute observation.

- Permis de construire ou autorisation de travaux fournie par la Mairie de Moisselles .

Nota : L'ensemble de ces rapports doit être vierge de toutes observations.

M. E. Gc  
M. E.  
M. E.

### 1.5 Autorisation d'ouverture :

Nous rappelons que :

- les dossiers incomplets par manque de définition du projet ne permettant pas d'apporter à la Commission de Sécurité tous les renseignements nécessaires pour juger si les mesures de sécurité prises sont satisfaisantes peuvent engendrer un retard préjudiciable à votre projet ou une interdiction d'ouverture.

- Les rapports non vierges d'observation pourraient amener la Commission de Sécurité à prononcer un avis défavorable relatif au contrôle de sécurité et interdire l'ouverture de votre magasin.

Tous ces documents doivent être envoyés à l'adresse suivante :

**SYNDIC DU SYNDICAT DE COPROPRIETE  
SODIAM  
RN1  
95 570 MOISSELLES**

N.E  
6c  
Mc

## Annexe 2

Note à transmettre aux entreprises des PRENEURS :

### - PRINCIPALES REGLES A RESPECTER SCRUPULEUSEMENT PENDANT LES TRAVAUX

Pour éviter au maximum les nuisances, (bruits, poussières etc...) et afin de maintenir la sécurité dans le Centre Commercial

- 1) Rien ne doit encombrer les couloirs de service.
- 2) Rien ne doit encombrer la galerie marchande.
- 3) Les entreprises doivent stocker les différents matériaux dans le magasin. aucun stockage de matériaux n'est toléré dans les parties communes, même provisoirement
- 4) Aucune dégradation dans les parties communes ne sera acceptée. ( faux plafond, portes...)
- 5) Un permis de feu est obligatoire pour tout travail par point chaud. Celui-ci est délivré par le PC de Sécurité.
- 6) Les entreprises doivent évacuer leurs déchets au moins une fois par semaine.

Il est strictement interdit de vider des gravats dans les bacs et compacteur du Centre Commercial.

- 7) Aucune entreprise n'est admise à travailler dans la galerie marchande.
- 8) Pour tous les travaux touchant les parties communes, percement de mur, percement de toiture, une demande doit être faite et en avoir l'accord écrit du BAILLEUR.
- 9) Les directives suivant les plans donnés, doivent être scrupuleusement respectées, (rapport du Bureau de Contrôle) pour le gros œuvre (sécurité, installations électriques).

10) Le PRENEUR ou son maître d'œuvre sont les seuls interlocuteurs et responsables vis à vis du BAILLEUR et de ses responsables désignés.

- 11) Une assurance doit couvrir le chantier en cours
- 12) Le non-respect de ces règles, peut faire l'objet d'un arrêt de chantier ou fermeture, par le pilote « B » ou les représentants du BAILLEUR.
- 13) Dans le cas où l'achèvement des travaux serait impossible pour le jour de l'ouverture du centre : ...

Installation obligatoire d'une palissade avec porte, devant la totalité du magasin pouvant déborder de 0,60 m maximum dans la galerie marchande, extrémités des angles à 45°, celle-ci doit être à une hauteur à joindre le plafond de la galerie, et, suffisamment étanche aux poussières. La palissade en mélaminé blanc propre devra être fournie et installée par le PRENEUR.

- 14) Avoir obtenu et fourni tous les documents demandés (rapports Bureau de Contrôle vierge d'observations, certificats et classement au feu des matériaux, procès verbaux de moins de 5 ans).
- 15) Avant ouverture du magasin, avoir obtenu l'autorisation d'ouverture de la Mairie.

*La Direction du Centre est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.*

**ARTICLE GN 13 - TRAVAUX DANGEREUX**  
L'exploitant ne peut effectuer ou faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à son évacuation.

MS  
N.E  
GC

# Annexe 3

## PRESCRIPTIONS GENERALES CONCERNANT L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPÉES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

cahier des charges définitif Dernière impression le 15/11/2011 11:40:00

Page 47 sur 54

Les prescriptions suivantes sont données à titre indicatif et ne peuvent en aucun cas être minorantes ou majorantes par rapport aux textes officiels.

- Guide technique pour l'application des textes réglementaires :
- Loi n° 75-534 du 30 juin 1975 (J.O. du 1<sup>er</sup> juillet 1975),
- Loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 (J.O. du 19 juillet 1991),
- Décret n° 94-86 du 26 janvier 1994 (J.O. du 28 janvier 1994),
- Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la CCDSA (J.O. du 10 mars 1995),
- Arrêté du 31 mai 1994 (J.O. du 22 juin 1994)
- Circulaire n° 94-55 du 7 juillet 1994 (B.O. Equipement n° 94/20).

### Cheminement

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètres (1,20 mètres si il n'y a pas de mur de part et d'autre).

### Généralités

Le sol des cheminements praticables par les personnes handicapées devra être non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue.

Les trous ou fentes dans le sol devront avoir un diamètre ou une largeur inférieure à 2 centimètres.

Les obstacles devront être de couleur contrastée par rapport à leur environnement immédiat.

Si possible, intégrer des aires de rotation de 1,50 mètres.

### Ressauts

La hauteur maximale des ressauts est de 2 centimètres, toutefois leur hauteur peut atteindre 4 centimètres lorsqu'ils sont aménagés en chanfrein à un pour trois.

Les bords des ressauts devront être arrondis ou munis de chanfreins.

La distance minimale entre deux ressauts est de 2,50 mètres.

Ascenseurs (lorsque cet équipement est prévu dans le projet)

Les commandes de l'appareil situées sur le côté de la cabine devront être à une hauteur maximale de 1,30 mètre.

La précision d'arrêt de la cabine devra être de 2 centimètres au maximum.

Les temps d'ouverture devront être suffisants pour le passage d'un fauteuil roulant.

Escaliers (lorsqu'il en existe un dans le projet)

La hauteur des marches des escaliers devra être inférieure à 16 centimètres.

La largeur du giron des marches des escaliers devra être supérieure à 28 centimètres.

Les escaliers de trois (ou plus) marches devront comporter une main courant préhensible de part et d'autre dépassant les premières et dernières marches de chaque volée.

Les nez de marches des escaliers devront être bien visibles.

N.S.  
N.E.  
G.C.

Portes

Nbre de personnes ou surface	Porte	Passage utile
> de 100	1,40 mini et 0,80 sur vantail	0,77 sur le vantail
< de 100	0,90	0,83
Local < à 30 m <sup>2</sup>	0,80	0,77

Cabinets d'aisances (accessibles aux personnes handicapées)

Une barre d'appui latérale devra être installée. Elle devra comporter une partie horizontale située à côté de la cuvette entre 0,70 m et 0,80 m de hauteur.

La hauteur de la cuvette du cabinet d'aisances, lunette rabattante éventuelle comprise devra être située entre 0,46 mètre et 0,50 mètre.

La commande de la chasse d'eau devra pouvoir être atteinte par une personne handicapée et être facile à manoeuvrer par une personne ayant des difficultés de préhension.

La hauteur minimale du bord inférieur des lavabos accessibles aux personnes handicapées devra être à 0,70 mètre du sol. La hauteur maximale du bord supérieur de ces lavabos devra être à 0,80 mètre du sol.

Le distributeur de savon devra être à une hauteur maximale de 1,30 m au-dessus du sol et à une hauteur minimale de 0,40 mètre.

Les bas des miroirs accessibles aux personnes handicapées devra être situé à une hauteur maximale de 1,05 mètre s'ils ne sont pas inclinables.

Divers

La hauteur d'une table, d'une tablette ou d'un guichet utilisable par une personne handicapée en fauteuil roulant devra être inférieure à 0,80 mètre (face supérieure). Le bord inférieur doit être au moins à 0,70 mètre au sol.

L'emplacement libre devant chaque table, banque ou guichet accessible doit être de 1,30 m x 0,80 m.

Les poignées de portes, les fentes de boîtes aux lettres, les boutons et interrupteurs électriques les robinets, les différents dispositifs de commande et services utilisables par le public devront être à une hauteur maximale de 1,30 mètres au-dessus du sol et à une hauteur minimale de 0,40 mètre.

Cabinets de déshabillage (lorsqu'il en existe dans le projet)

La zone d'assis fixe ou mobile devra avoir une hauteur comprise entre 0,46 mètre et de 0,50 mètre.

Une barre d'appui latérale devra être installée et comporter une partie horizontale située entre 0,70 m et 0,80 m de hauteur.

Dimension : 0,80 x 1,60 Minimum

Signalisation

Les symboles internationaux d'accessibilités devront être utilisés pour signaler les aménagements spécifiques aux personnes handicapées lorsque ces aménagements ne sont pas facilement repérables.

GC  
N.E  
DL

## Annexe 4

### CLAUSE DE PENALITE

- Le Pilote « B » est habilité à les appliquer aux PRENEURS,
- Elles peuvent conformément à l'article 6.3.5.2 du cahier des charges techniques être déduites du solde du compte prorata du preneur par le Pilote « B »

### RAPPEL DES CLAUSES DE PENALITES DU BAIL QUI S'APPLIQUENT EN

#### INFRACTIONS AU CAHIER DES CHARGES

- Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations des documents organisant le centre commercial. Il s'oblige également à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable et avec lesquelles il traite.

### SANCTIONS - PENALITES

- Compte tenu de l'importance d'une ouverture simultanée des commerces du centre, en raison des frais important devant précéder l'ouverture, tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du PRENEUR, entraînera, passé les délais visés au cahier des charges et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale à 1/10 de loyer et par jour de retard.
- Toute infraction au règlement sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire de un trentième (1/30) du loyer mensuel, et par le nombre de jour pendant lesquels la nuisance sera constatée.

N.E.  
R.  
Gc

# ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Décret n° 95-260 du 8 mars 1995

ADRESSE :

NATURE DES TRAVAUX :

MAITRE DE L'OUVRAGE :

## ENGAGEMENT DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Je soussigné, auteur de la présente déclaration :

M'engage à respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris en application des Articles L 111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat, notamment celles relatives à la solidité.

NOM :

QUALITE :

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature

nc  
N.E  
GC

# ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Décret n° 95-260 du 8 mars 1995

ADRESSE :

NATURE DES TRAVAUX :

MAITRE DE L'OUVRAGE :

## ATTESTATION DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Je soussigné, auteur de la présente déclaration :

CERTIFIE avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur.

NOM :

QUALITE :

Fait à \_\_\_\_\_

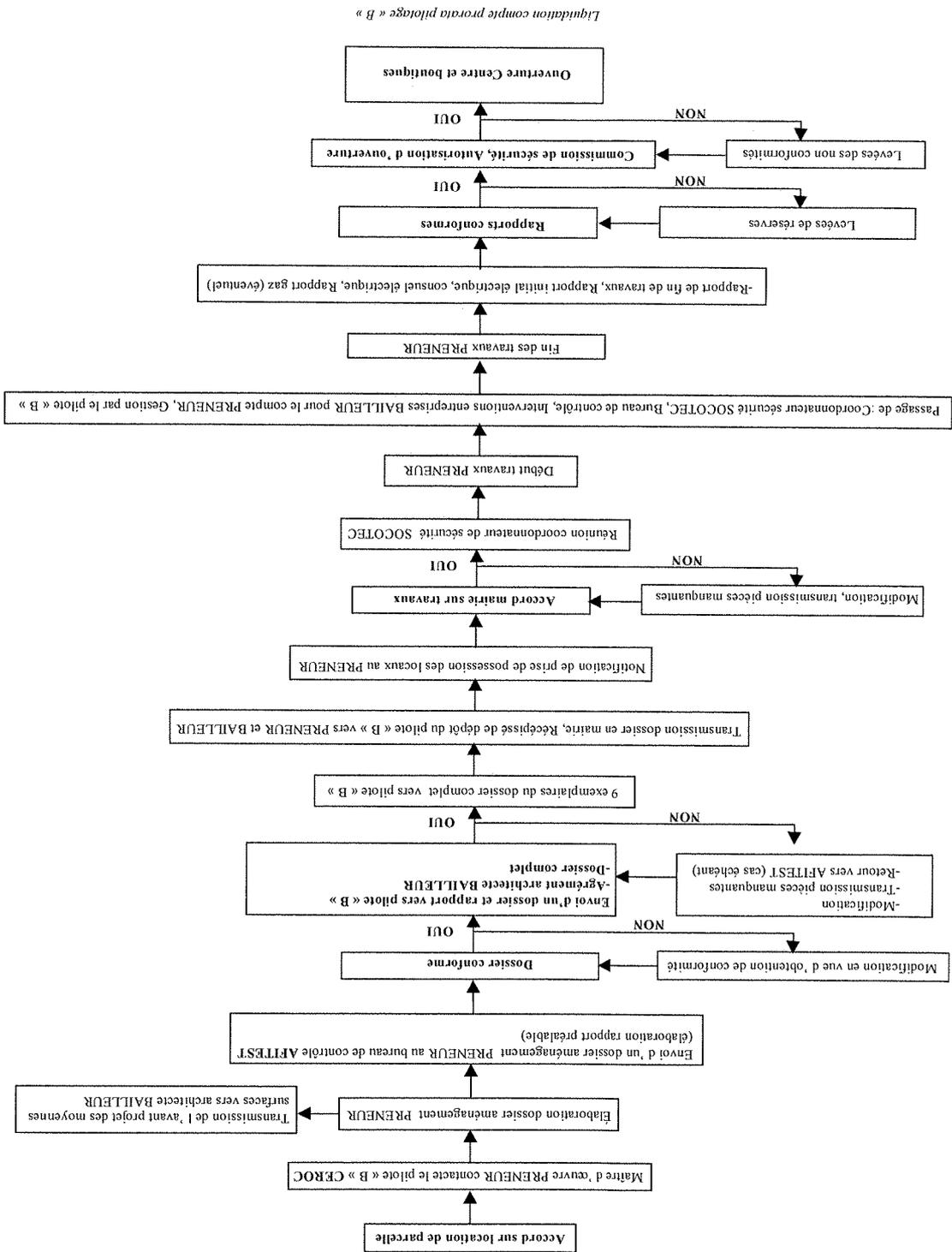
Le \_\_\_\_\_

Signature

h.c.  
N.E.  
G.C.

# Annexe 5

## Organisation des démarches administratives et travaux PRENEURS



gc  
N.E  
ML

## Annexe 6

Liste des entreprises retenues par lot :

Entreprises « BAILLEUR », exécutant des travaux pour le compte du PRENEUR

Représentant	Tél - Fax	Entreprises	Lots
M. DEFRANCE	T : 01.46.23.07.00 F : 01.46.23.93.38	SONEUROP 37, route de VAUGIRARD 92 190 MEUDON	Alarme Asservissement Incendie
M. LABROUSSE	T : 01.49.93.08.12 F : 01.43.63.73.38	PASINI RAYNAUD 2 AVENUE JULES VERCYSSSE 93 170 BAGNOLET	Couverture, Etanchéité sol
M. LECOQ	T : 01.30.91.31.87 F : 01.34.74.00.70	EI GROUPE INEO 165, rue Jean JAURES 78 134 LES MUREAUX	Electricité
M. PLAGNES	T : 01.69.25.87.49 F : 01.69.25.95.03	CFPI 10, quai de la BORDE Les rives de Seine 91 130 RIS ORANGIS	SPRINKLER

gc  
N.E  
R  
f

## **Annexe 7 – Traitement des façades**

### **Annexe 7 – Traitement des façades (Suite)**

MLL  
N.C  
GC





GC  
M.E  
DL

**REGLEMENT INTERIEUR**  
**CENTRE COMMERCIAL**  
**ELECTERC – MOISSELLES**

**SOMMAIRE DU REGLEMENT INTERIEUR  
DU CENTRE COMMERCIAL « LECLERC MOISSELLES »**

Article 1 – Objet.....	page 3
Article 2 – Organisation générale.....	page 3
1.1 – Jours et horaires d'ouverture.....	page 3
1.2 – approvisionnement et livraisons.....	page 4
1.3 – gestion des déchets.....	page 5
1.4 – stationnement des voitures des exploitants et de leur personnel sur le parking du centre.....	page 5
1.5 – sécurité.....	page 5
1.6 – chauffage et réfrigération.....	page 6
1.7 – accès du personnel et de la clientèle.....	page 7
1.8 – fermeture temporaire.....	page 7
1.9 – chariots libre-service.....	page 7
1.10 – travaux / réparations / modifications.....	page 7
1.11 - esthétique / enseigne.....	page 8
Article 3 – Modalités d'exploitation – activités commerciales.....	Page 8
2.1 – obligations légales.....	page 8
2.2 – personnel.....	page 8
2.3 – éclairage.....	page 8
2.4 – soldes.....	page 9
2.5 – publicité.....	page 9
2.6 – entretien - nettoyage.....	page 9
2.7 – utilisation des parties à usage commun.....	page 10
2.8 – bruits – odeurs – nuisances diverses.....	page 10
2.9 – enquêtes – photos et tracts.....	page 10
2.10 – colportage – mendicite.....	page 11
2.11 – règlements légaux.....	page 11
2.12 – sûreté.....	page 11
2.13 – sécurité – vol.....	page 11
2.14 – charges communes du Centre Commercial.....	page 11
2.15 – charges privées.....	page 12
2.16 – délégation de responsabilités.....	page 13
Article 4 – Application du règlement.....	Page 13
Article 5 – Clause d'arbitrage.....	Page 13

PLC  
N.E  
GC

## REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur s'applique au Centre Commercial « LECLERC MOISSELLES » édité sur le territoire de la commune de MOISSELLES.

### ARTICLE 1 – OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les droits et obligations des exploitants des différents locaux composant le Centre Commercial et leurs ayants-droits dans leurs rapports entre eux d'une part et dans leurs rapports avec le titulaire du bail et le propriétaire des constructions et installations composant le Centre Commercial et ses ayants-droits d'autre part.

Il est annexé à tous les baux passés par ledit propriétaire et concernant le Centre Commercial.

- Ce règlement intérieur pourra être modifié par le bailleur.

- Ce dernier informera les commerçants par simple lettre recommandée des modifications apportées en cours d'année. Chaque année au moment de la rédaction des comptes, le nouveau texte sera validé en assemblée générale de l'association à la majorité simple.

- Les termes du présent règlement intérieur sont de rigueur.

- Quelles que soient la fréquence et la durée des éventuelles tolérances momentanément admises à l'égard de certains preneurs, le Bailleur et la Direction du Centre Commercial restent toujours libres d'exiger la stricte application de l'intégralité des clauses et stipulations du règlement intérieur.

- Ce règlement intérieur doit être connu de l'ensemble du personnel preneur et présent à l'affichage dans les réserves ou dans le dossier de sécurité des boutiques.

### ARTICLE 2 – ORGANISATION GENERALE

#### 1.1- JOURS ET HEURES OBLIGATOIRES D'OUVERTURE

Le Centre Commercial partie boutique et les commerces exploités dans le Centre Commercial seront ouverts pendant les douze mois de l'année sans interruption ni fermeture annuelle. Afin de garantir ladite ouverture, des roulements de congés devront être planifiés pour l'ensemble du personnel et éventuellement, en cas d'empêchement, tant en maladie et hospitalisation, le remplacement du Responsable devra être assuré. Aucune fermeture ne sera acceptée pour raison d'inventaire ou de fêtes religieuses.

Les inventaires peuvent être réalisés avant l'ouverture des boutiques, et ceci dès 5 heures du matin. Une demande écrite devra être déposée à la Direction du Centre Commercial dans les 8 jours qui précèdent la date de réalisation de l'inventaire. Les fermetures des boutiques pour les préparations des soldes ne sont pas autorisées. A cette occasion, le personnel des boutiques concernées aura la possibilité de rester jusqu'à 23 heures. De la même façon, une demande écrite devra être déposée à la Direction du Centre Commercial.

Les locataires sont tenus de conserver leurs locaux ouverts et éclairés pendant les heures normales d'ouverture au public qui sont les suivantes :

Ouverture du Centre Commercial partie boutique à la clientèle du Lundi au Jeudi de 10h00 à 20 h00 sans interruption.

Ouverture du Centre Commercial partie boutique à la clientèle le Vendredi de 10h00 à 21h00 sans interruption. Ouverture du Centre Commercial partie boutique à la clientèle le Samedi de 09h30 à 20h00 sans interruption. Les espaces de restauration pourront être ouverts au maximum jusqu'à 23h30 chaque jour de la semaine. Tout dépassement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à la Direction du Centre Commercial

3

M.E.  
N.E.  
G.C.

Les locaux auront accès à leur boutique entre 09h00 et 21h30. Sur demande écrite, l'accès pourra être donné à partir de 05h00.

Le Bailleur pourra décider que le Centre Commercial partie boutique sera ouvert certains jours de fêtes ou jours fériés. Il prévendra l'ensemble des commerçants du Centre Commercial partie boutique 30 jours avant. Ces ouvertures exceptionnelles auront lieu dans le cadre des autorisations légales délivrées par les autorités compétentes.

En cas de force majeure, de manifestation ou événement similaire, le Bailleur du Centre Commercial partie boutique pourra être amené à modifier provisoirement cet horaire général d'ouverture du Centre Commercial partie boutique. Ce nouvel horaire s'imposera à chacun des exploitants du Centre Commercial dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Enfin et pour tenir compte d'une évolution des habitudes d'achat de la clientèle, l'horaire général d'ouverture et de fermeture du Centre Commercial partie boutique, pourra être modifié par le Bailleur. Ce nouvel horaire s'imposera aux différents exploitants dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les horaires seront affichés sur toutes les portes d'entrée du Centre Commercial partie boutique et rappelés par les affiches signalétiques proches des accès. Chaque boutique devra afficher ses horaires d'ouverture et de fermeture sur la porte d'entrée principale et en respecter l'application

## 1.2 – APPROVISIONNEMENT ET LIVRAISON

Sauf dérogation exceptionnelle consentie par le bailleur, les livraisons devront s'effectuer obligatoirement avant 11 heures. En dehors de ces horaires, le commerçant doit prévenir le PC Sécurité. Aucune dérogation n'est consentie entre 11h00 et 15h00 période d'activité de la restauration.

Les itinéraires de livraison devront emprunter les chemins précisés par le bailleur. Les exploitants sont tenus d'en informer leurs fournisseurs et livraisons.

Tout fournisseur ou livreur empruntant d'autres horaires ou itinéraires que ceux fixés par le bailleur s'expose à être refoulé par les personnes de la surveillance de la galerie.

Les contrevenants supporteront seuls la responsabilité exclusive de tout accident éventuel, qu'il soit de leur fait, de leurs employés ou de toute autre personne en relation commerciale avec eux (fournisseur, livreur, etc...). Il est strictement interdit d'utiliser les chariots libre-service réservés à la clientèle pour les transports ou manutention.

La manutention dans la galerie sera réglementée par des directives particulières du gérant pour éviter tous abus. Le dépôt de cartons déchets ou palettes est interdit. Les exploitants sont tenus de fournir le personnel suffisant pour assurer, dans les meilleures conditions de rapidité, les chargements et déchargements des marchandises.

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

Les surfaces communes devront demeurer, également à tous moments, libres et propres de tous débris.

Les surfaces communes devront demeurer, également à tous moments, libres d'accès. En conséquence, tout matériel obstruant les surfaces communes pourra être enlevé par les services techniques du centre commercial et entreposé aux frais du contrevenant.

Les moyens de manutention utilisés par les commerçants ou les livreurs sur le mail devront être équipés de pneus caoutchouc, pour éviter toutes dégradations des sols et éviter les nuisances sonores.

GC  
N.E  
ML

Les surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> qui bénéficient d'un quel de livraison et qui ont des dispositions particulières dans leurs baux doivent s'y soumettre.

### 1.3 - GESTION DES DECHETS

Chaque commerçant ou ayant droit est tenu de faire emporter tous les déchets, y compris les emballages vides provenant de son établissement, en un lieu et dans les conditions prévues par la Direction du Centre Commercial qui se chargera de leur évacuation. Chaque commerçant devra respecter le tri des déchets conformément à la demande du Bailleur. Toutefois, les déchets spéciaux ou inhabituels (pailles, caisses, cagots, meubles, présentoirs, ferrailles, etc...) doivent être évacués hors des limites du Centre Commercial par les commerçants concernés ou ayants-droits concernés.

Les cartons doivent être mis à plat ou déchirés avant leur dépôt dans les locaux prévus.

Il est interdit d'entreposer les déchets dans toutes les parties communes à l'exception des locaux affectés à cet usage.

En aucun cas, les déchets ou détritus ne pourront être brûlés dans l'enceinte du Centre Commercial.

L'emploi des chariots libre-service destinés à la clientèle pour le transport des déchets est strictement interdit.

En aucun cas, sous peine de sanctions ci-après édictées, les détritus, ordures, déchets et cartons ne devront être entreposés dans la galerie, sur les escaliers ou devant les portes de secours et d'accès pompiers.

Toute manipulation imposée aux services généraux de la galerie par le non-respect de la présente réglementation donnera lieu à une pénalité minimum de 100 euros hors taxes, en avance des frais résultants de cette intervention. Le preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à cette sanction.

L'accès au local déchets se fait par la réalisation d'un code. Ce code vous est fourni lors de la signature du bail.

### 1.4 - STATIONNEMENT DES VOITURES DES EXPLOITANTS ET DE LEUR PERSONNEL SUR LES PARKINGS DU CENTRE

Le stationnement des voitures des exploitants et de leur personnel sur les parkings du Centre Commercial se fera exclusivement sur les parkings réservés par le bailleur, en zone 1 côté route nationale 1 - parking sous-sol (plan joint)

En cas d'infraction, le bailleur pourra demander le concours de la Force Publique pour faire déplacer le véhicule en infraction.

Il est en outre rappelé que les aires de sécurité doivent toujours être dégagées et que le stationnement de tout véhicule quel qu'il soit y est formellement interdit.

### 1.5 - SECURITE

Les exploitants sont soumis aux obligations résultant des textes légaux et des dispositions de police concernant la prévention et la lutte contre l'incendie et les accidents.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de sécurité incendie est formellement interdite.

Les portes de secours et les couloirs d'évacuation devront toujours être libres.

Les consignes spéciales à appliquer en cas d'incendie, édictées par les règlements en vigueur doivent être affichées en un endroit visible.

Les sorties de secours devront être indiquées et visibles de tous les points de la boutique conformément aux règlements en vigueur.

Les portes de sortie des locaux exploitées ne doivent jamais être fermées aux heures de fonctionnement et notamment tant que la clientèle ou les employés y seront présents.

Les postes d'incendie et les tableaux électriques ne devront jamais être obstrués, encerclés ou dissimulés par un objet quelconque.

M.C.  
N.E.  
G.C.  
S

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charges des planchers ou des murs, afin de ne pas compromettre leur solidité, et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds. De même, il ne pourra être accroché ou scellé dans les murs séparatifs de deux locaux distincts ou de locaux privés et parties communes aucun élément lourd sauf s'il s'agit de cloisonnements lourds et à condition de ne pas excéder la moitié de la charge limite que ceux-ci peuvent supporter.

L'exploitant devra permettre tous contrôles et toutes les visites d'entretien de son installation individuelle de protection contre l'incendie.

Il devra également permettre des visites périodiques de son installation électrique

Chaque boutique devra veiller à tenir à jour un registre de sécurité dûment rempli à chaque passage des prestataires concernés :

- vérifications annuelles électriques,
- vérifications annuelles extincteurs,
- vérifications annuelles sprinklers,
- vérifications annuelles gaz,
- interventions des sociétés de maintenance en électricité et en climatisation,
- toute entreprise intervenant pour la levée des réserves

De plus, un double des rapports annuels de vérifications de chaque boutique ainsi que le rapport vierge de levées de réserve doivent être adressés à la Direction Unique du Centre Commercial

L'exploitant pourra être tenu pour responsable en cas de non-respect de ces dispositions et en particulier en cas d'obstruction des couloirs et portes de secours et des couloirs d'évacuation.

Une clé de chaque boutique sera remise à la Direction Unique du Centre Commercial, laquelle clé sera déposée dans une boîte scellée dans le coffre de l'hypermarché. Cette clé permettra à la Direction du Centre Commercial d'intervenir en cas de sinistre. Il est demandé à chaque locataire de fournir à la Direction du Centre Commercial la liste des personnes responsables à prévenir en cas de sinistre. Cette liste (nom et numéro de téléphone) devra être régulièrement mise à jour. Tout changement devra être notifié au bailleur.

Toutes les entrées donnant sur le mall devront être équipées de rideaux métalliques selon la règle du cahier des charges.

L'ouverture et la fermeture seront assurées par les responsables des boutiques.

## 1.6 - CHAUFFAGE ET REFRIGERATION

Les preneurs qui ont, selon le cahier des charges de leurs travaux, l'obligation de réaliser une installation de traitement d'air, devront faire fonctionner cette installation de façon à ne pas se reposer sur le chauffage ou la réfrigération fournie par les parties communes et ce, dans le but de permettre une répartition équitable des charges y afférentes.

Toutes les surfaces de vente devront obligatoirement régler les thermostat d'ambiance installés dans chaque boutique d'une façon uniforme en respectant les indications de la Direction du Centre Commercial partie

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des preneurs dans les dépenses d'éclairage, de chauffage et rafraîchissement du Centre Commercial partie boutique, même dans les hypothèses ou, en cas de force majeure, ils seraient contraints de laisser leur magasin durant une certaine période.

Les filtres des appareils de traitement d'air doivent être nettoyés ou remplacés tous les deux mois (**code du travail**), et la Direction du Centre pourra en cas de mauvais entretien réaliser aux frais du locataire l'entretien nécessaire.

Il est strictement interdit de maintenir ouverte une porte de magasin donnant sur l'extérieur du volume climatisé en dehors du temps nécessaire aux passages.

6

M.C.  
N.E.  
G.C.

L'entretien des systèmes de traitement d'air et notamment de la régulation est essentielle.

Toute modification de l'aménagement intérieur d'un local, toute installation ayant pour conséquence de modifier l'équilibre des températures du Centre Commercial doit être autorisée préalablement par la Direction du Centre Commercial qui peut exiger le recours à des mesures de compensation aux frais du preneur.

Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien de la climatisation à ses frais et pouvoir en fournir le justificatif au bailleur.

#### **1.7 ACCES DU PERSONNEL ET DE LA CLIENTELE**

En dehors des heures habituellement autorisées 9h00 – 21h30, les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux pour en préparer l'ouverture seront notifiées par écrit à la Direction du Centre Commercial.

Les horaires d'accès et les accès empruntés seront indiqués par les services de sécurité.

L'accès du Centre Commercial partie boutique pourra être refusé par le bailleur à toute personne dont la présence ou le comportement pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation ou aux intérêts du Centre Commercial.

#### **1.8 FERMETURE TEMPORAIRE**

En cas de nécessité (rixes, excitations publiques ou autres troubles), le bailleur pourra décider la fermeture temporaire de tout ou partie du Centre Commercial à charge d'en informer les exploitants pour leur permettre de prendre toutes mesures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'intérêt du Centre Commercial.

Il pourra également, en tout temps, fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes ou il sera nécessaire d'effectuer des travaux, réparations ou changements, après en avoir averti les exploitants concernés au moins huit jours à l'avance ou sans préavis en cas d'urgence.

En tout état de cause, il prendra toutes les mesures utiles pour favoriser l'accès et la circulation de la clientèle.

#### **1.9 CHARIOTS LIBRE-SERVICE**

Pour faciliter l'accessibilité du Centre Commercial partie boutique à la clientèle et aux usagers, les chariots libre-service de l'hypermarché pourront être utilisés sur toutes les circulations du Centre Commercial partie boutique et à l'intérieur du parc de stationnement qui sera utilisé par la clientèle et les usagers du Centre Commercial.

La récupération des chariots et leur stockage, dans les zones réservées à cet effet, sont du ressort exclusif de l'exploitant de l'hypermarché qui mettra en place les moyens nécessaires afin d'éviter tout désordre dans les circulations et les aires de stationnement.

Toute manutention au moyen de chariot libre-service mise à la libre disposition de la clientèle par l'hypermarché est interdite. Aucun chariot libre-service ne peut être stocké dans une partie privée.

#### **1.10 TRAVAUX – REPARATIONS – MODIFICATIONS**

Tout locataire désirant effectuer des travaux, des réparations, des modifications à l'intérieur des locaux privés qui lui ont été loués ou bien sur les façades, si ce local donne sur l'extérieur, devra au préalable en avvertir le bailleur. Ces travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Direction Unique du Centre Commercial sur le dossier d'aménagement qui devra lui être fourni et dans le respect des dispositions figurant dans le descriptif et cahier des charges preneurs (annexe 2 et 3 du bail), et après accord de la Commission de Sécurité compétente en respectant le formalisme de déclaration de travaux et la législation correspondante.

En particulier, toutes les autorisations nécessaires notamment administratives sont à demander en temps utile par le preneur, par l'intermédiaire de la Direction Unique du Centre Commercial pour ce qui concerne la commission de sécurité. Les preneurs doivent aussi souscrire les assurances et demander l'intervention d'un bureau de contrôle pour leurs travaux.

MLC  
N.E  
Gc  
7

## 1.11 – ESTHÉTIQUE – ENSEIGNE - ANTENNES

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du bailleur.

D'une façon générale, les exploitants ne pourront en aucun cas apposer des affiches, affichettes, bannières, banderoles ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades ou sur les parties communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant. La Direction du Centre Commercial pourra prendre les mesures nécessaires pour retrouver des façades conformes au dossier d'origine approuvé.

Les exploitants devront obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation du bailleur, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du Centre Commercial partie boutique en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement, étant entendu que les enseignes déposées internationalement et internationalement ne pourront être modifiées dans leur graphisme par le bailleur.

En cas de refus, l'exploitant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront impérativement respecter les prescriptions du cahier des charges du Centre Commercial partie boutique.

En toutes circonstances, l'état d'entretien, de décoration et de nettoyage de chaque local devra respecter un niveau de qualité homogène pour l'ensemble du Centre Commercial qui sera défini par le bailleur.

Les installations d'antennes individuelles hors des locaux loués sont soumises à l'accord préalable écrit de la Direction du Centre Commercial

## ARTICLE 3 – MODALITES D'EXPLOITATION – ACTIVITES COMMERCIALES

### 2.1- OBLIGATIONS LEGALES

Les activités des exploitants ne devront donner lieu à aucune contrevention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de quiconque et notamment des autres exploitants du Centre Commercial.

Chaque commerçant ou son ayant droit sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes non conformes à leur destination, que ce soit par son fait ou celui de ses préposés.

### 2.2- PERSONNEL

Les heures à partir desquelles les membres du personnel de chaque boutique entreront dans les locaux pour en préparer l'ouverture seront notifiées au bailleur.

### 2.3 – ECLAIRAGE

Les exploitants sont tenus de conserver leur vitrine et enseigne et toutes parties de leur magasin immédiatement visible du malin, éclairées pendant l'horaire d'ouverture du Centre Commercial et jusqu'à une heure tardive en cas d'opérations exceptionnelles (inauguration, promotions diverses, etc...)

Pour assurer l'unité commerciale du Centre, chaque local commercial devra être équipé d'une minuterie individuelle qui gèrera l'éclairage de l'enseigne et de la vitrine du magasin.

Toute augmentation de la puissance de l'abonnement à EDF par un preneur est subordonnée à un accord écrit de la Direction Unique du Centre Commercial (pour des raisons techniques liées à la capacité des lignes d'alimentation et des systèmes de réfrigération)

M.C.  
N.E.  
G.C.

## 2.4 – SOLDES

Les soldes ne pourront être pratiqués qu'aux périodes fixées par la réglementation. Les soldes massives, la liquidation de stock ou vente aux enchères, même sur décisions de justice, devront faire l'objet d'une autorisation expresse de la Direction du Centre Commercial, s'ils doivent avoir lieu en dehors des périodes fixées pour ces activités par l'organisme chargé de coordonner la politique commerciale des activités implantées dans le centre.

Chaque commerçant ou ayant droit prendra toutes précautions nécessaires pour que son activité commerciale s'exerce de telle façon qu'elle ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des autres exploitants, au bon entretien du Centre Commercial, à son bon aspect et à sa bonne tenue générale.

Toute maintenance lourde (mobiliier) devra s'effectuer hors des heures d'ouverture des boutiques.

Le commerçant supportera seul les conséquences des dommages que son activité pourrait causer.

Il s'interdit d'exercer tout recours contre la Direction du Centre Commercial dans le cas où il estimerait avoir à se plaindre d'un trouble de jouissance de fait ou de droit occasionné par ses voisins, les preneurs ou des tiers quelconques. Il agira directement contre qui il appartiendra.

## 2.5 – PUBLICITE

Les exploitants ne pourront en aucun cas distribuer dans et aux abords du Centre Commercial, des prospectus, effectuer des ventes à la criée, etc... sauf dans le cas d'une promotion programmée avec les commerçants de la galerie commerciale avec l'agrément écrit du bailleur.

Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précise, conserve un caractère précaire et révoicable.

Les exploitants ne pourront en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, inscriptions, etc... sur les parties d'usage commun.

Chaque exploitant devra participer aux campagnes de publicité avec le Centre Commercial partie boutique.

Dans toute correspondance, où sur toute publicité effectuée à l'extérieur ou dans les locaux du Centre Commercial, devront être rappelés le nom et l'adresse dudit Centre Commercial.

## 2.6 – ENTRETEN - NETTOYAGE

Les locaux devront être adaptés à leur destination commerciale. En conséquence, chaque commerçant ou ayant droit devra maintenir en bon état d'entretien et de présentation son magasin et ses annexes éventuelles. Les preneurs de parcelles isolées en enclave dans les parties communes doivent assurer le nettoyage de ces parties communes au voisinage immédiat de leur parcelle de façon à maintenir sa bonne présentation commerciale. Au cas où un local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne devantures, fermures, décoration et aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable à l'ensemble immobilier, la Direction du Centre Commercial pourrait faire procéder, après mise en demeure, à sa remise en état ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais du commerçant ou ayant droit en cause.

De même, les locaux devront toujours être maintenus en parfait état de présentation. Les commerçants ou ayants-droits devront observer les modalités fixées par la Direction du Centre Commercial pour le nettoyage des locaux, notamment en ce qui concerne les horaires et l'évacuation des résidus de nettoyage ou autres déchets.

Chaque commerçant ou ayant droit devra maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et les réparations devront être exécutées sans retard.

Ceci s'applique aussi à tous les éléments de construction ou d'équipement installés à l'usage exclusif du preneur (même hors son local). Exemple : ligne électrique n'alimentant que ses locaux), même s'ils ont été réalisés par le bailleur ou à ses frais (exemple : vitrages vus par le public sur les façades extérieures).

gc  
NE  
DL

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien des locaux seront effectués de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle, en dehors des heures d'ouverture.

L'utilisation des détergents et produits similaires de nettoyage des parties privatives causant des odeurs désagréables dans le mail est interdite, ainsi que les produits susceptibles de détériorer le revêtement du sol du mail.

Tout écoulement d'eau sur le sol du mail devra être supprimé immédiatement après lavage. Les vitres et les châssis des vitrines et devantures seront bien essuyés.

Pour les travaux de nettoyage des magasins (extérieurs ou intérieurs), les exploitants ne devront pas utiliser les parties à usage commun (galerie, trottoirs, couloirs, etc...) comme dépôt de matériaux, ni encombrer les mêmes parties de gravats et débris. Les horaires d'autorisation pour effectuer des travaux sont de 05h00 à 21h00, du lundi au samedi. Si des travaux doivent être réalisés en dehors des heures d'ouverture du Centre Commercial, il appartient au locataire de faire une demande d'autorisation à la Direction du Centre Commercial, en précisant le nom de l'établissement intervenant, les noms des personnes intervenantes et les horaires d'intervention. En cas de contravention, le bailleur sera fondé à faire procéder à tous enlèvements aux frais et risques du contrevenant, à charge de remboursement par l'exploitant. Le preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à cette décision.

## 2.7 – UTILISATION DES PARTIES A USAGE COMMUN

Les commerçants ou ayants-droits ne pourront en aucun cas entreposer sur les parties communes, ni laisser leur personnel ou celui des entreprises travaillant pour leur compte y déposer, débiter ou emballer des marchandises, matériaux destinés ou non à la vente, déchets ou gravats, sans y avoir été autorisés par écrit par la Direction du Centre Commercial ou ses ayants-droits.

Ladite Direction pourra faire enlever aux frais, risques et périls du preneur tout dépôt effectué en contravention aux présentes dispositions, et ceci sans préavis et sans aucune possibilité ultérieure de récupération. De même, elle a qualité pour faire enlever tout véhicule parké ou stationnant sur une partie commune non réservée à cet usage (en particulier véhicule garé sur une aire de livraison au-delà des temps strictement nécessaires à une livraison ou à un chargement).

## 2.8 – BRUITS – ODEURS – NUISANCES DIVERSES

Chaque exploitant devra assurer l'isolation phonique de ses locaux. Le niveau sonore de son magasin ne devra pas constituer une gêne pour les commerces moyens, pour les utilisateurs du mail ou les occupants des immeubles voisins.

Les commerçants ou ayants-droits ne pourront installer aucun matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble anormal aux autres occupants ; en particulier l'usage des appareils de radio, électrophones, haut-parleurs, télévision, etc... susceptibles d'être entendus en dehors des locaux est interdit.

Il ne pourra être introduit dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodés, malodorantes ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation, les dispositions des services de sécurité ou les polices d'assurances de la copropriété.

Les commerçants ou ayants-droits devront s'abstenir de jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les canalisations d'évacuation et ne rien faire d'une manière générale, qui puisse boucher ou détériorer lesdites canalisations.

## 2.9 – ENQUÊTES – PHOTOS ET TRACTS

La galerie marchande étant un lieu privé recevant du public, les enquêtes, photos et prises de son, les distributions de tous documents et les manifestations à caractère politique, syndical ou religieux sont interdites sauf autorisation expresse de la Direction du Centre Commercial

Tout contrevenant se verra refouillé.

L'affichage sauvage est strictement interdit.

## 2.10 – COLPORTAGE ET MENDICITE

Les colporteurs, vendeurs à la sauvette, mendiants et clochards ne sont pas tolérés dans le mail, ni dans les entrées, parkings et accès routiers du Centre Commercial.

## 2.11 – REGLEMENTS LEGAUX

Chaque exploitant ou ayant droit du Centre Commercial s'engage à exploiter son magasin en se conformant à tous les règlements, lois et prescriptions qui seront imposées par les autorités administratives ou de police.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de la ville, de police et de voirie. Il observera, outre les prescriptions légales, les règles traditionnelles ou réglementaires de sa profession, notamment en ce qui concerne le régime des prix ou la qualité de la marchandise.

## 2.12 – SURETE

Les commerçants ou ayants-droits doivent protéger efficacement leurs locaux contre les risques d'effraction par quelque accès ou orifice que ce soit (portes, gaines, vitrines, etc...) pendant les heures de fermeture.

La Direction du Centre Commercial conserve un double de clés des locaux privés en salle des coffres de l'hypermarché, mais ne possède pas de double des clés des boîtes à lettres des occupants.

## 2.13 – SECURITE – VOL

La Direction du Centre Commercial et le bailleur n'ont pas de responsabilités de protection des magasins contre le vol, et ils ne font pas assurer de gardiennage dans les boutiques. Il appartient au commerçant ou ayant droit de protéger efficacement ses locaux contre les intrusions ou effractions en dehors des heures d'ouverture du Centre. Un système de bouton d'alarme (coup de poing) pourra être installé à la demande du locataire par le bailleur. Cette installation est à la charge financière du locataire.

Les commerçants ou ayants-droits ne pourront s'opposer à l'exécution des tâches du personnel de sécurité qui pourra (en cas d'urgence seulement) entrer par effraction dans un local privé, même en l'absence d'occupant pour y prendre toutes mesures utiles.

La Direction du Centre Commercial a qualité pour intervenir à l'intérieur des locaux privés pour la mise en application des mesures réglementaires de sécurité du public et peut à ce titre y faire des contrôles. Le service de maintien de l'ordre des parties communes ou de l'hypermarché EBCLERC devant les caisses, mis en place, à certaines périodes, par la Direction du Centre ou de l'hypermarché, ne peut en aucun cas être réquisitionné par un commerçant ou ayant droit sans autorisation préalable de la Direction du Centre. Les agents sont formés pour intervenir d'eux même sur incident et recueillir cette autorisation par talkies-walkies reliés au PC si nécessaire. En cas de besoin, le commerçant peut contacter lui-même la Direction du Centre également par l'intermédiaire du PC sécurité, au numéro 01-39-35-38-95. Il appartient aux commerçants ou ayants-droits de mettre en place, et ceci, à ses frais son propre service de maintien de l'ordre ou de lutte contre le vol, à l'intérieur de ses parties privées dès que nécessaire lorsque le danger devient répétitif. Le budget charges communes ne peut en aucun cas permettre d'assurer la sécurité permanente des parties privées à l'intérieur des boutiques.

## 2.14 – CHARGES COMMUNES DU CENTRE COMMERCIAL

Les charges relatives à l'exploitation du Centre Commercial comprennent des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des preneurs, et notamment celles engagées pour :

1 - le nettoyage des locaux et parkings à usage communs et l'enlèvement de leurs déchets,

M.C.  
N.E.  
Gc  
II

- 2- l'entretien et le fonctionnement des parties, installations, réseaux et équipements communs,
- 3- la sécurité des parties communes du Centre Commercial, de ces accès et parkings.
- 4- la sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurances), telles que les contrôles du réseau de sprinklers,
- 5- le chauffage des parties communes,
- 6- la réfrigération ou ventilation des parties communes
- 7- l'éclairage et l'eau des parties communes et les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une des catégories ci-dessus (notamment les primes d'assurances relatives à l'immeuble et aux risques civils du propriétaire ; les frais nécessaires par le Fonctionnement de la Direction du Centre : matériel, fournitures, courrier, téléphone, frais divers, notamment honoraires),
- 8- les frais de direction et d'administration,
- 9- les impôts fonciers et les taxes connexes grevant les parties communes et ceux grevant les parties privées tant que le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droits et les commerçants,
- 10- les dépenses d'amortissement, acquisition, renouvellement (éventuellement en leasing ou crédit bail) ou grosses réparations des parties, installations, éléments ou réseaux communs, y compris celles visées par l'Article 606 du Code Civil

Cette énumération n'est pas limitative.

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour l'exécution complète des prestations qu'ils recouvrent, et notamment les dépenses de personnes, fournitures, recharges ou matériels, locations, équipements des personnes, électricité, eau, carburant ou combustible, impôts ou taxes, honoraires, ainsi que les charges qui pourraient être dues à l'inclusion de l'immeuble (même postérieurement au bail) dans des groupements tels qu'association syndicale ou autre, entraînant une contribution à leurs dépenses, ainsi que toute dépense relative à des enseignes permanentes du Centre Commercial qui pourraient être situées sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas.

Les charges communes définies ci-dessus seront réparties au prorata des surfaces louées.

## 2.15 - CHARGES PRIVATIVES

Ce sont les charges imputables directement aux exploitants de locaux privés.

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par l'entretien et la réparation des locaux privés tels que livrés par le propriétaire
- les frais de chauffage, réfrigération ou ventilation, consommation d'eau, entretien du réseau de sprinklers relatifs aux différents locaux privés, ainsi que les frais de compteurs correspondants s'il y a lieu.

Cette énumération n'est pas limitative.

En particulier, ces charges incluent toute autre prestation dont bénéficie le preneur sans que celle-ci s'étende à la totalité des locaux (nettoyage d'espace privé, dégrèvement d'une conduite d'eau usée par suite d'une anomalie imputable aux locaux...). Si, à la demande d'un occupant, la Direction du Centre lui accorde des prestations protégeant ses intérêts privés, elles ne sont accordées que de façon purement amiable, sans entraîner aucune responsabilité de la Direction du Centre ni de ses commentants ou préposés, et n'entraînent aucun autre paiement que des salaires ou remboursements de frais sans aucun bénéfice.

Les charges visées au présent paragraphe sont imputées directement à chaque exploitant. Les charges de chauffage et de réfrigération ou ventilation, et celles concernant les sprinklers, sont réparties au prorata des surfaces privées louées.

Toutefois, si le preneur n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique ou ne s'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre, sa quote-part sera multipliée par 1.5 jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre qu'il y a effectivement remède. De même, la Direction du Centre a qualité pour majorer de 10% pendant le mois où cela a été constaté, la quote-part d'un commerçant convaincu d'avoir laissé ouverte une (ou des) porte mettant en communication son volume climatisé avec l'air libre. Il en sera de même s'il n'a pas notifié les puissances maximales de chauffage et de réfrigération.

M

12  
N.F.

Gc

Les dépenses d'eau privées (contrats et consommations, impôts inclus) seront réparties à partir d'un compteur individuel installé dans chaque boutique.

Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau privées pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas les frais correspondants seront inclus dans le coût de l'eau répartie, qu'il pourra facturer directement aux usagers.

## 2.16 – DELEGATION DE RESPONSABILITE

En cas d'urgence dans l'intérêt général du Centre Commercial, le bailleur peut déléguer au Directeur de l'hypermarché, le pouvoir de prendre les décisions qui s'imposeraient pour assurer le respect de la discipline et l'application des règles prévues au présent règlement intérieur.

En outre, conformément à la réglementation applicable en matière de sécurité, le bailleur délègue au responsable unique de sécurité, le pouvoir de prendre toutes mesures et décisions qu'il jugera utiles et nécessaires dans l'accomplissement de sa mission.

La responsabilité des manèges de fonds sera assumée par chaque commerçant.

En cas de convoyage des fonds par une Société Professionnelle, une demande spécifique devra être faite au Bailleur.

## ARTICLE 4 – APPLICATION DU REGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée au bailleur.

Le règlement intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le bailleur, après consultation des commerçants.

Les clauses et stipulations du règlement intérieur ainsi modifié ou complété s'imposent au preneur qui devra les faire respecter par ses collaborateurs et employés.

Elles s'imposent également aux visiteurs et aux clients du Centre Commercial partie boutique.

Pénalités :

Toute infraction au présent règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible fixée à un trentième (1/30) du loyer mensuel, tant que l'infraction se poursuivra ou se renouvelera.

Cette pénalité sera doublée si elle sanctionne une infraction :

- aux règles de la continuité annuelle d'ouverture, telles que définies ci-dessus,
- à celles s'appliquant aux journées d'ouverture pendant la semaine et aux horaires pendant lesdites journées,
- aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine,
- aux règles concernant les soldes, promotions, coups de balai, liquidation, etc...

Ces pénalités seront versées au bailleur qui les utilisera pour compenser les charges communes.

Cette somme s'entend valeur à la date de signature du bail commercial de location ou sous-location. Elle sera réajustée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, les valeurs d'indices à prendre en considération étant les dernières valeurs publiées au Journal Officiel à chacune des dates considérées.

## ARTICLE 5 – CLAUSE D'ARBITRAGE

Tout commerçant ou ayant droit estimant avoir subi un préjudice du fait du non-respect par un ou plusieurs commerçants ou ayants-droits des obligations résultant du présent règlement intérieur aura la faculté, à son seul gré, de soumettre les faits incriminés à l'arbitrage prévu à l'Article 631 du Code du Commerce dans les conditions ci-après précisées.

M  
N. E  
13  
gc

Les faits incriminés devront obligatoirement faire l'objet de la part du commerçant ou ayant droit demandeur, d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception invitant le commerçant ou ayant droit défendeur à exécuter ses obligations.

Si, au terme d'un délai de 15 jours, le défendeur n'a toujours pas exécuté ses obligations, il sera désigné deux arbitres, l'un par le demandeur, l'autre par le défendeur, à effet de le constater, d'évaluer le préjudice causé au demandeur et de fixer les conditions de réparation de ce préjudice.

Dans la quinzaine suivant le jour où l'une des parties aura fait connaître le nom et l'adresse de l'arbitre par elle choisi, l'autre partie en cause devra également désigner le sien. Les deux arbitres seront dispensés de formalités judiciaires ; ils devront rendre leur avis dans le délai de deux mois pour jour à compter de la date à laquelle ils auront été saisis du litige.

Au cas où les deux arbitres ne pourraient se mettre d'accord, ils auraient à procéder à la nomination d'un troisième arbitre ; en cas de désaccord, ce troisième arbitre serait désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Pontoise par voie de référé commercial.

Fait le 01/03/2006  
A Moisselles

Mu  
N. F.  
Gc  
14



N.É  
g  
m

8

STATUTS

ASSOCIATION DES COMMERCANTS  
DE LA GALERIE MARCHANDE DE MOISSEILLES  
ACGM "M"

Il est fondé, entre les adhérents aux présents Statuts et toutes personnes physiques ou morales qui y adhéreront ultérieurement et rempliront les conditions ci-après fixées, une Association régie par la loi du 1er juillet 1901 ; ayant pour titre :

ARTICLE 1 - FORME ET DENOMINATION

La dénomination de l'association est "ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DE LA GALERIE MARCHANDE DE MOISSELLES - ACGM "M" "

ARTICLE 2 - OBJET

L'Association a pour objet :

- de grouper les Commerçants du Centre Commercial E. LECLERC sis à MOISSELLES (95570) leurs activités dans ledit centre.
- de mettre en oeuvre les moyens propres à la réalisation de cet objet ; en particulier d'organiser une animation régulière du Centre Commercial et des campagnes publicitaires communes.
- de créer et gérer les Services communs relatifs à l'information et à l'accueil de la Clientèle, à la signalisation commune longue durée et rapprochée dudit Centre.
- d'assurer la défense sur le plan administratif et commercial des intérêts matériels et moraux des commerçants dudit Centre.
- et, plus généralement, toutes opérations nécessaires à la réalisation effective de l'objet ci-dessus, dans les limites qu'il comporte.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL

Le siège de l'Association est fixé au Centre Commercial.

Route Nationale 1  
(95570) MOISSELLES

Il pourra être transféré dans cette même ville par simple décision du Conseil d'Administration ; la ratification par l'Assemblée Générale sera nécessaire.

Il pourra être transféré dans une autre localité, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des sociétaires.

ARTICLE 4 - DUREE

La durée de l'association est illimitée.

ARTICLE 5 - ADHESION

L'Association est composée exclusivement et obligatoirement de membres actifs, personnes physiques ou morales exploitant un établissement commercial ou de Services dans le Centre Commercial.

Le Bailleur, ou son représentant avec voix consultative, est un membre de droit, sans obligation de participation ni au budget ni aux cotisations.

Handwritten notes: "N. E", "A", "M", "CS"

## ARTICLE 6 - DEMISSION ET EXCLUSION

Les sociétés peuvent démissionner en adressant leur démission au Président du Conseil d'Administration par Lettre recommandée avec accusé de réception; ils perdent alors leur qualité de membre de l'association à l'expiration de l'année civile en cours.

L'exclusion d'un membre peut également intervenir sur décision du Conseil d'Administration statuant sur proposition du Bureau s'il ne remplit plus les conditions de l'Article 7 ou encore en cas d'infraction aux présents statuts, non accomplissement de ses obligations ou faute grave.

Le membre dont l'exclusion est demandée devra être avisé quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception de la date de la réunion du Conseil d'Administration appelé à statuer sur son cas; il pourra y présenter toutes explications qu'il jugera utiles.

A compter de la prise d'effet de la démission ou de l'exclusion, l'intéressé cesse d'être membre de l'Association; il ne pourra plus avoir recours à ses services.

Il demeure néanmoins débiteur vis à vis d'elle des cotisations afférentes aux campagnes de promotion et de publicité précédemment votées et à venir.

## ARTICLE 7 - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES

1° Chaque membre s'engage à respecter les présents Statuts et à payer des cotisations fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire, par trimestre et d'avance; il a voix délibérative aux Assemblées et participe aux frais de l'Association.

2° Les Sociétaires s'engagent à participer au programme de promotion et de publicité qui sera fixé par l'Assemblée Générale au début de chaque année, après celui dit "d'ouverture", à lui apporter leur concours actif et notamment à contribuer directement et effectivement à toutes campagnes publicitaires destinées à assurer cette promotion.

3° Chaque membre s'engage à respecter scrupuleusement la durée, les dates de début et fin des opérations promotionnelles ainsi que les thèmes publicitaires arrêtés par le Conseil d'Administration.

4° Chaque membre s'interdit en outre toute opération de vente au rabais et de soldes qui ne respecterait pas la législation en la matière et, au delà de trois actions annuelles la pratique de vente dites de "solde permanents", sauf cas exceptionnel qui nécessitera l'accord indispensable du Conseil d'Administration.

5° Chaque membre a le droit de faire appel aux services de l'association pour les opérations entrant dans son objet.

6° Chaque membre s'engage lors de la mise en vente de son fonds de commerce à avertir l'Association dans les meilleurs délais et avant la réalisation de la vente.

## ARTICLE 8 - RESSOURCES DE L'ASSOCIATION

Les ressources annuelles de l'association se composent des droits d'entrée, des cotisations versées par ses membres, des sommes perçues en contrepartie de prestations fournies par l'association;

Les droits d'entrée forfaitaire de F.1000 HT, sont acquis définitivement à l'Association;

Les cotisations annuelles seront fixées chaque année par l'Assemblée Générale; toutefois pour la période allant jusqu'au 31 décembre 1994 la cotisation est fixée provisoirement par adhérent à F.100 HT/M2/AN et ne pourra en aucun cas dépasser F.200 HT/M2/AN pour la première année.

gc  
N.E  
Mf

8

En ce qui concerne les boutiques appartenant à l'Hypermarché, ces dernières réalisant déjà leurs propres publicités, il leur sera appliqué une pondération de leur surface de 0,5.

Le paiement des cotisations se fera par trimestre et d'avance; toutefois pour la première application, soit le troisième trimestre 1994 cette cotisation sera payée mensuellement et d'avance.

#### ARTICLE 9 - FINANCEMENT

Il est précisé que, bien que le vote du budget soit de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, il ne sera possible à l'Assemblée de voter un budget d'un montant inférieur ou supérieur à celui de l'exercice précédent de 10%, qu'à le décider à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés.

A défaut de cette majorité, le budget précédent pourra être reconduit à la majorité simple des suffrages exprimés, les votes blancs ou nuls n'étant pas pris en compte.

#### ARTICLE 10 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'association est administrée par un Conseil composé de 3 membres au moins et de 6 membres au plus, pris parmi les membres et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des sociétaires.

La durée des fonctions des Administrateurs est de trois années.

Le Bureau du Conseil d'Administration est composé de cinq membres:

- Un Président
- Un Vice Président représentant la Galeries Marchande
- Un Vice Président représentant la Grande Surface
- Un secrétaire
- Un trésorier

Le représentant de l'Hypermarché est membre de droit avec Voix délibérative.

Le Président est chargé d'exécuter les décisions du Conseil et d'assurer le bon fonctionnement de l'association, qu'il représente en justice et dans tous les actes de la vie civile;

Le Vice-Président seconde le Président dans l'exercice de ses fonctions et le remplace en cas d'empêchement;

Le Secrétaire est chargé des convocations et de la rédaction des Procès-Verbaux, de la correspondance et de la tenue du registre prescrit par l'article 5 de la loi du 1er juillet 1901;

Le trésorier tient les comptes de l'association et, sous la surveillance du Président, il effectue tous paiements et reçoit toutes sommes; il procède, avec l'autorisation du Conseil, au retrait, au transfert et à l'affectation de tous biens et valeurs.

Tout administrateur sortant est rééligible.

Les fonctions de membre du Conseil d'Administration et de membre du bureau sont gratuites. Toutefois, les Administrateurs pourront avoir droit au remboursement des frais de représentation, voyages et déplacements inhérents à leurs fonctions à l'exclusion de toutes rémunérations.

M. E. Gc  
M. E. Gc  
M. E. Gc

4

#### ARTICLE 11 - REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois par trimestre, à jours fixes, à une date arrêtée par le Conseil d'Administration lors de sa première réunion pour la durée de son mandat.

Les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage la voix du Président est prépondérante.

Tout membre du Conseil qui sans excuse n'aura pas assisté à trois réunions consécutives pourra être considéré comme démissionnaire.

#### ARTICLE 12 - FONCTIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit ainsi que prévu à l'article 11 et sur convocation de son Président ou de la moitié de ses membres, et aussi souvent que l'intérêt de l'association l'exige, soit au siège, soit en tout autre endroit, avec le consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

L'ordre du jour est dressé par le Président ou les administrateurs qui effectuent la convocation; il peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Nul ne peut voter par procuration au sein du Conseil; les administrateurs absents peuvent seulement donner leur avis par écrit sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque administrateur disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des Procès-Verbaux établis sur un registre spécial et signés du Président et du Secrétaire qui en délivrent, ensemble ou séparément, tout extrait ou copie.

#### ARTICLE 13 - POUVOIRS DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'association et faire ou autoriser tous actes et opérations permis à l'association et qui ne sont pas réservés à l'Assemblée Générale des sociétaires.

Le Président peut en outre diligenter en cas d'urgence, toutes procédures judiciaires afin de préserver les intérêts de l'Association. Il peut aussi se constituer partie civile à tous procès pénal avec autorisation Conseil d'Administration. Il peut se constituer en défense dans toutes actions engagées contre l'Association. Le Conseil d'Administration a seul pouvoir pour autoriser le Président à diligenter les procédures non urgentes.

#### ARTICLE 14 - CESSATION DE FONCTIONS

Les fonctions d'Administrateur et membre du Bureau cessent par décès, incapacité légale ou physique dûment constatée, faillite personnelle, liquidation de biens, interdiction encourue ou diriger toute entreprise et enfin par démission exclusion ou révocation.

L'Administrateur peut donner sa démission à tout moment.

La révocation peut intervenir à tout moment par décision de l'Assemblée Générale des membres de l'Association qui pourvoit à son remplacement.

N. E  
M. E  
G. C  
L

4

ARTICLE 15 - CONTROLEURS DE GESTION

La gestion du Conseil d'Administration est contrôlée par deux contrôleurs de gestion, personnes physiques ou morales, membres de l'Association, à savoir, un représentant de la Galerie marchande, un représentant de l'Hypemarché.

Les contrôleurs sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée d'une année, avec faculté de renouvellement, leurs fonctions prendront fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice précédent cette date, tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

En cas de décès d'un contrôleur de gestion, le Conseil d'Administration désigne un nouveau contrôleur, sa désignation vaut jusqu'à l'élection des nouveaux contrôleurs par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les contrôleurs de gestion se réunissent au moins une fois par trimestre. A chacune de ces réunions, le Bureau présente un rapport sur l'exécution de son mandat pendant les mois écoulés, et en particulier indique aux contrôleurs l'état d'avancement de l'exécution du budget voté.

Les contrôleurs de gestion pour exercer leurs fonctions ont tous pouvoirs d'investigation dans les livres et documents comptables ou autres de l'Association.

Les contrôleurs de gestion ne peuvent s'immiscer dans la gestion, ils font un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, ainsi que chaque fois qu'une Assemblée Générale est réunie sur l'ordre du jour qu'ils fixent.

Les fonctions de contrôleurs de gestion sont gratuites.

ARTICLE 16 - DUREE DE L'EXERCICE SOCIAL

La durée de l'exercice social est d'une année; elle correspond à l'année civile.

Le premier exercice sera clos le 31 Décembre 1994.

ARTICLE 17 - ETABLISSEMENT DES COMPTES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations de l'Association.

Les rapports moraux et financiers sur les opérations de l'exercice sont soumis par le bureau à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice après avoir été soumis aux contrôleurs de gestion, dans les trois mois de la clôture dudit exercice.

Les documents ci-dessus seront tenus à la disposition des membres au siège social à compter de la convocation et jusqu'au jour de la réunion de l'assemblée.

Ils pourront en outre être adressés aux membres de l'Association qui en auront fait la demande.

ARTICLE 18 - RETROUAT

Lorsqu'en fin d'exercice, après déduction des frais généraux et autres charges y compris les amortissements et les provisions, il existe des reliquats, ceux-ci seront reportés à nouveau sans jamais pouvoir être distribués aux membres.

S'il est constaté des pertes, elles seront portées à un compte "pertes antérieures" qui sera inscrit au passif du bilan pour être imputés sur les excédents nets antérieur ou ultérieurs à moins que l'Assemblée Générale Ordinaire ne décide de les éteindre; en ce cas elles seront supportées par les membres de l'Association dans la proportion de leurs obligations.

Handwritten notes: "M.C.", "N.E.", "G.C." and a signature.

Handwritten mark: a small circle with a dot.

**ARTICLE 19 - ASSEMBLEES GENERAL ORDINAIRE - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Il existe deux types d'assemblées générales:

- l'Assemblée Générale Ordinaire est compétente pour toutes les décisions concernant la vie courante de l'Association; elle statue à la majorité simple des voix exprimées; les décisions sont adoptées sans obligations de quorum.

- l'Assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour modifier les statuts, le Règlement intérieur, la transformation ou la dissolution de l'Association; elle statue à la majorité des 2/3 des voix exprimées; elle ne délègue valablement que si la majorité des membres sont représentés.

**ARTICLE 20 - CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES**

Le Bureau convoque l'Assemblée Générale Ordinaire au moins une fois par an, afin de lui soumettre les comptes de l'exercice écoulé.

A défaut les contrôleurs de gestion procèdent à cette convocation.

A la demande du quart des membres, adressé au Président par lettre simple, celui-ci est tenu de convoquer l'Assemblée dans le mois avec l'ordre du jour requis dans la demande.

L'ordre du jour est fixé par le Bureau.

La convocation est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque membre quinze jours au moins avant la réunion; elle précise l'ordre du jour.

Le Président, assisté des membres du Conseil d'Administration, préside l'assemblée et expose la situation morale de l'Association.

Le Trésorier rend compte de sa gestion et soumet le bilan à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Il est procédé après épuisement de l'ordre du jour au remplacement, au scrutin secret, des membres du Conseil sortant.

Seules les questions soumises à l'ordre du jour devront être traitées lors de l'Assemblée Générale.

Les délibérations de l'Assemblée Générale des sociétés sont constatées par des Procès-Verbaux établis sur un registre spécial qui pourra être le même que celui contenant les Procès-Verbaux du Conseil, et signés par le Président et le Secrétaire de séance.

Les procès-verbaux constatent le nombre des membre présents ou représentés aux assemblées générales ainsi que les voix qu'ils représentent.

Les décisions collectives, à l'exception de l'Assemblée Générale Ordinaire résultent aux choix du Bureau de la réunion d'une Assemblée Générale ou d'un vote par écrit.

Dans les réunions un membre ne peut se faire représenté que par un autre membre. Un sociétaire ne peut être porteur de plus de trois procurations.

Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal ou par toute autre personne spécialement habilitée à cet effet.

8

N.E.C  
M.C

Dans toutes assemblées, chaque associé a droit à un nombre de voix proportionnel à la surface du local qu'il occupe, qu'il a acquise, louée ou qu'il exploite à titre quelconque.

ARTICLE 21 - REGLEMENT INTERIEUR

Un Règlement intérieur peut être établi par le Conseil d'Administration qui le fait alors approuver par l'Assemblée Générale Extraordinaire.  
Ce Règlement intérieur est destiné à fixer les divers points non prévus par les statuts notamment ceux qui ont trait à l'administration interne de l'Association.

ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

En cas de dissolution volontaire, statutaire ou forcée de l'association, l'Assemblée Générale Extraordinaire désigne un ou plusieurs liquidateurs qui jouiront des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif, après reprise éventuelle des apports existant par les apporteurs ou leurs héritiers ou ayants droit connus.

Si l'association a émis des obligations, elle est dissoute dans les conditions prévues aux articles 390 et suivants de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, sous réserves des dispositions particulières de la loi du 1er juillet 1901.

Le produit net de la liquidation sera dévolu à une association ayant un objet similaire ou à tout établissement public ou privé reconnu d'utilité publique et qui sera désigné par l'Assemblée Générale Extraordinaire des sociétaires.

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de l'association ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les sociétaires, les organes de gestion ou d'administration et l'association, soit entre les sociétaires, les organes de gestion ou d'administration et l'association, soit entre les sociétaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désigne un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de manière que le tribunal arbitral soit constitué en nombre impair. A défaut d'accord sur cette désignation, il y sera procédé par voie d'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre.

L'instance arbitrale ne prendra pas fin par la révocation, le décès, l'empêchement, l'abstention ou la récusation d'un arbitre. Il sera pourvu à la désignation d'un nouvel arbitre par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce saisi comme il est dit ci-dessus, non susceptible de recours.

Toutefois, les parties ne disposeront que d'un mois pour désigner un arbitre et les arbitres, une fois choisis, devront rendre leur sentence dans un délai d'un mois.

Les arbitres ne sont pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties convenant de renoncer à la voie de l'appel.

Les parties attribuent compétence au Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social tant pour l'application des dispositions qui précèdent que pour le règlement de toutes autres difficultés.

gc  
N.E  
Mc  
h  
d

N.E  
gc  
Ma

✓

Madame Françoise MULLER,

Madame Annick LIEBLANC

Monsieur Jean LECABACCQUE

Madame Josseline BEAUCAMP,

Monsieur Patrick REGNIER

FAIT A MOISSELLES,  
LE 21 JUIN 1994  
En cinq originaux

Tous pouvoirs sont conférés à cet effet au porteur d'un original des présentes.

Le Conseil d'Administration remplira les formalités de déclaration et de publication prescrites par la loi.

ARTICLE 24 - DECLARATION ET PUBLICATION