

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société dénommée **SNC MACDONALD COMMERCES**, Société En Nom Collectif, au capital de 3.300.500 €uros, dont le siège social se situe à Paris (75002), 87 Rue de Richelieu, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 524 049 244 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par son mandataire, la société ALTAREA FRANCE, société en nom collectif au capital de 5.000.000 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75002), 87 Rue de Richelieu, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 324 814 219, agissant en vertu d'un mandat de commercialisation,

Elle-même représentée par Monsieur Frédéric LALOUM, Directeur Général en charge de la commercialisation, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir général,

Ci-après désignée « le Bailleur »,
De première part,

ET

La Société dénommée **SA2M & CO**, Société A Responsabilité Limitée, au capital de 40.000 €uros, dont le siège social se situe à PARIS (75019), 155 Boulevard Macdonald, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 814 638 771 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par son Gérant, Monsieur Jonathan JABLONSKI,

Ci-après désignée « le Preneur »,
De seconde part,

Ci-après désignées ensemble « les Parties »,

SOMMAIRE

EXPOSE PRELIMINAIRE	5
1. DESCRIPTION DU PROJET IMMOBILIER	5
1.1. L'opération immobilière	5
1.2. Autorisation - Maitrise de l'assiette foncière de l'opération	5
1.3. Organisation juridique de l'Ensemble Immobilier	6
2. GESTION.....	7
3. NATURE DU CONTRAT	7
4. TERMINOLOGIE	7
5. CARACTERISTIQUES DU PRESENT BAIL	8
5.1. Négociations préalables	8
5.2. Commercialité	8
6. HISTORIQUE DES RELATIONS CONTRACTUELLES.....	8
PARTIE I	10
ARTICLE 1 - CONDITIONS SUSPENSIVES	10
1.1. Exposé des conditions suspensives	10
1.2. Non réalisation des conditions suspensives	10
PARTIE II	11
ARTICLE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES	11
2.1. Désignation	11
2.2. Date de prise d'effet du Bail	11
2.3. Livraison prévisionnelle du Local	11
2.4. Destination contractuelle	11
2.5. Enseigne	11
2.6. Loyer	12
2.7. Indemnité d'immobilisation	12
2.8. Dépôt de garantie	12
2.9. Droit d'entrée	12
2.10. Garantie autonome à première demande	12
2.11. Frais et honoraires	12
2.12. Commercialité	12
2.13 Autres conditions particulières	13
PARTIE III	18
ARTICLE 3 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	18
3.1. Caractéristiques du Local	18
3.2. Surface Exploitée	18
ARTICLE 4 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL ET DUREE.....	19
ARTICLE 5 - LIVRAISON DU LOCAL - PRISE DE POSSESSION	19
5.1. Etat du Local	19
5.2. Etat des lieux – Livraison du Local	19
5.3. Documents à produire avant la mise à disposition du Local	20
5.4. Absence du Preneur	20
ARTICLE 6 - DESTINATION CONTRACTUELLE - ENSEIGNE.....	21
6.1. Destination contractuelle	21
6.2. Enseigne	21
6.3. Absence d'exclusivité	21

ARTICLE 7 - LOYER	21
7.1. Fixation du loyer	21
7.2. Loyer de renouvellement	23
7.3. Définition et contrôle du chiffre d'affaires	24
7.4. Modalités de versement des loyers	26
7.5. Imputation des règlements	27
ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE.....	27
ARTICLE 9 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COMMUN	28
9.1. Définition des Parties Communes	28
9.2. Charges et travaux communs	29
9.3. Inventaire des catégories de Charges et Impôts	29
9.4. Répartition entre Bailleur et Preneur	31
9.5. Calcul de la quote-part du Preneur	32
9.6 Règlement des Charges et Impôts communs	32
ARTICLE 10 - CHARGES, COTISATIONS ET IMPÔTS AFFERENTS AU LOCAL	33
10.1. Inventaires des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au Local	33
10.2. Calcul de la quote-part d'Impôts, taxes et redevances du Preneur	35
ARTICLE 11 - CONDITIONS D'EXPLOITATION	35
11.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation	35
11.2. Garnissement	35
11.3. Autorisations ou déclarations administratives	36
11.4. Respect des réglementations et législations	36
11.5. Lutte contre le travail dissimulé	36
11.6. Ventes - Soldes - Promotion	37
ARTICLE 12 - TRAVAUX - ENTRETIEN - RÉPARATIONS	37
12.1. Travaux du Preneur	37
12.2. Entretien - Réparations	39
12.3. Accession	39
12.4. Informations	40
12.5. Travaux du Bailleur	40
ARTICLE 13 - NANTISSEMENT - OCCUPATION - CESSION	41
13.1. Nantissement	41
13.2. Occupation - Sous-location - Location-gérance - Domiciliation	42
13.3. Cession	42
ARTICLE 14 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.....	45
14.1. Observation des règlements	45
14.2. Modification du Règlement Intérieur	45
14.3. Utilisation des Parties Communes	46
ARTICLE 15 - NON-CONCURRENCE.....	46
ARTICLE 16 – DENOMINATION ET LOGOTYPE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	46
ARTICLE 17 - ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE	46
ARTICLE 18 - VISITE DU LOCAL	47
ARTICLE 19 - RESTITUTION DU LOCAL	47
ARTICLE 20 - DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT	48

20.1. Etat des Risques et Pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)	48
20.2. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles	48
20.3. Performance énergétique	49
20.4. Protection de l'environnement	49
20.5 Actions de réduction des consommations d'énergie	49
ARTICLE 21 - RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS	51
ARTICLE 22 - ASSURANCES.....	52
22.1. Assurances souscrites par le Bailleur	52
22.2. Assurances souscrites par le Preneur	52
22.3. Renoncements à recours réciproques	53
ARTICLE 23 - CLAUSE RÉVOCATOIRE - PENALITES - INTERETS DE RETARD - SANCTIONS GÉNÉRALES	54
23.1. Clause révocatoire	54
23.2. Manquements aux obligations contractuelles	54
23.3. Intérêts et pénalités contractuels de retard	54
23.4. Pénalités en cas de résiliation pour faute du Preneur	55
23.5. Indemnité d'occupation	55
23.6. Infractions au Règlement Intérieur	55
23.7. Autres frais	55
ARTICLE 24 - DROIT D'ENTREE	55
ARTICLE 25 – GARANTIE A PREMIERE DEMANDE	56
ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES	56
ARTICLE 27 - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES	56
ARTICLE 28 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS LEGALES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET DISPOSITIF ANTI- CORRUPTION	57
ARTICLE 29 - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE	58
29.1. Election de domicile	58
29.2. Compétence juridictionnelle	58
29.3. Signature électronique	58
ARTICLE 30 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCE - INDIVISIBILITÉ	58
ARTICLE 31 – DISPOSITIONS DIVERSES : PERSONNALITE DU PRENEUR - PERSONNALITE DU BAILLEUR- RENONCIATIONS	58
31.1 Personnalité du Preneur	58
31.2 Personnalité du Bailleur	59
31.3 Renoncements	59
ARTICLE 32 - RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES.....	59

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. DESCRIPTION DU PROJET IMMOBILIER

1.1. L'opération immobilière

La société Paris Nord Est a entrepris une vaste opération de reconversion de l'entrepôt Mac Donald situé au cœur du Grand Projet de Renouveau Urbain Paris Nord Est, sur une emprise d'environ 5 hectares à Paris 19^{ème}, (ci-après dénommée l'« Opération d'Ensemble »).

Cette reconversion a pour objet de développer à partir de la structure bâtie existante, un programme diversifié de l'ordre d'une surface hors œuvre nette de 148.000 m² de logements, bureaux, commerces, activités et équipements comprenant :

- environ 72.000m² de surface hors œuvre nette de logements
- environ 28.000 m² de bureaux,
- environ 32.000 m² de commerces,
- environ 16.000 m² d'activités,
- une crèche municipale et son logement de fonction,
- un centre social associatif,
- des parkings sur deux niveaux en sous-sol,

Cette Opération d'Ensemble sera réalisée sur la Commune de PARIS (19^{ème} arrondissement) 155 à 219 Boulevard Macdonald, sur un terrain dont l'assiette foncière figure au cadastre de ladite commune de la façon suivante :

Section	N°	Lieu-dit
BR	49	44 rue Césaria Évora
BS	38	211 Boulevard Macdonald

L'Opération d'Ensemble a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique primaire, établi à la requête de la société PNE, suivant acte reçu par Maître Michèle RAUNET, puis de plusieurs actes modificatifs à l'EDDV Primaire.

Le Bailleur envisage d'acquiescer de PNE le ou les volumes à usage de commerce, d'une surface hors œuvre nette de 32.000 m² permettant de développer une surface de vente d'environ 27.000 m², (« l'Ensemble Immobilier » ou « le Centre »), dans le cadre du projet de restructuration, de reconversion et d'exploitation à usage de commerces de l'entrepôt Macdonald, et propose d'y réaliser un ensemble immobilier commercial comprenant des moyennes surfaces et boutiques.

L'Opération d'Ensemble définie ci-dessus est régie par un jeu de servitudes et un cahier des charges, et/ou par un ou plusieurs règlements de copropriété, et /ou par un ou plusieurs états descriptifs de divisions en volumes. Aux termes d'un acte reçu par Maître Michèle RAUNET, notaire à Paris, le 7 décembre 2011 publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 16 décembre 2011 volume 2011P numéro 8521, il a été créé une Association Syndicale Libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MACDONALD » dont est membre de plein droit le Bailleur.

1.2. Autorisation - Maitrise de l'assiette foncière de l'opération

1.2.1 Autorisations administratives

Par décision en date du 7 octobre 2010, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a autorisé la création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 27.119 m² ; ladite autorisation est aujourd'hui définitive.

Par arrêté numéro 075 119 10 V 0055 en date du 23 mars 2011, le Bailleur a obtenu un permis de construire permettant la mise en œuvre de la surface de vente ci-dessus visée.

Ledit permis de construire est aujourd'hui définitif et a fait l'objet d'une prorogation d'un an à compter du 18 novembre 2013, suivant arrêté du 8 novembre 2013.

Un premier modificatif a été obtenu par arrêté en date du 31 mai 2012, puis un 2^{ème} modificatif a été obtenu par arrêté en date du 30 septembre 2014.

A ce jour, lesdites autorisations sont définitives.

1.2.2 Maîtrise de l'assiette foncière de l'opération

Par acte reçu par Maître Olivier VALARD en date du 17 février 2015, la SCI MACDONALD COMMERCES a acquis de la société PARIS NORD EST, les volumes commerces (numéros 3001 à 3033) situés sur la commune de PARIS (19^{ème} arrondissement) 155 à 219 Boulevard Macdonald, au sein d'une Opération d'Ensemble.

Par décision unanime des Associés en date du 27 décembre 2019, la SCI MACDONALD COMMERCES a été transformée en Société en nom collectif à effet du même jour.

1.3. Organisation juridique de l'Ensemble Immobilier

Compte tenu de la complexité de l'Opération d'Ensemble de reconversion de l'entrepôt Macdonald, cette Opération a fait l'objet de division en Macro lots principaux, savoir :

- un macro lot à usage de bureaux,
- un macro lot dit à usage d'activités mais à usage de Bureaux,
- un macro lot à usage de commerces,
- un macro lot à usage de logements, subdivisé en fonction des divers projets,
- un macro lot infrastructure à R-1 (et parkings) et R-2 comprenant également des volumes en infrastructures à usage de circulation, des locaux annexes, et de locaux techniques,
- et un macro lot dit « immeuble pont » ou « passerelle ».

L'ensemble des volumes composant l'Opération d'Ensemble est affecté des servitudes actives et passives nécessaires pour satisfaire aux exigences techniques des constructions existantes ou prévues dans l'emprise des volumes et pour permettre leur coexistence, comme le fonctionnement général de l'Opération d'Ensemble, notamment des servitudes générales de passages horizontal ou vertical de réseaux divers (ventilations, fluides, électricité..), des servitudes de tour d'échelle et de passage pour entretien éventuel des structures de volumes enclavés ou des réseaux divers

L'Etat descriptif de division volumétrique comprend un cahier des charges qui fixe un ensemble de règles, de valeur contractuelle entre les propriétaires de volumes, relatives au fonctionnement de l'Opération d'Ensemble.

Etant ici précisé que la propriété de l'Association Syndicale Libre se compose :

- des volumes correspondant au tréfonds et à l'espace aérien, des volumes correspondant à l'esplanade et à la bande de terrain de 5 mètres bordant les constructions en façade arrière, au sud du bâtiment,
- de la voie de livraison, au 2^{ème} sous-sol.
- des volumes assurant la desserte générale du parc de stationnement MACDONALD,
- des volumes abritant les différentes installations d'intérêt collectif.
- la voie pompiers du côté du boulevard Macdonald.

2. GESTION

Le Bailleur se réserve la possibilité de déléguer la gestion des locaux de l'Ensemble Immobilier et la direction de l'Ensemble Immobilier à tout mandataire de son choix, ci-après dénommée « le Gestionnaire », et notamment à la Société ALTAREA FRANCE, Société en nom collectif au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est situé à Paris (75002), 87 Rue de Richelieu, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 324.814.219 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière, de transactions sur immeubles et fonds de commerces et de syndic numéro CPI 7501 2016 000 012 366 délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris.

La société ALTAREA FRANCE bénéficie d'une garantie financière de LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS pour ses activités de gestion immobilière.

La société ALTAREA FRANCE a souscrit une police d'assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie GENERALI IARD, couvrant les conséquences pécuniaires liées à ses activités de gestion immobilière.

3. NATURE DU CONTRAT

Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent Bail et ses annexes, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations.

Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et de jouissance paisible fournie au Preneur et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation du Local

Le présent contrat inclut en annexe un Règlement Intérieur qui impose le respect de règles de vies communes au sein du Centre et /ou de l'Opération d'Ensemble dans l'intérêt commun.

4. TERMINOLOGIE

Dans le corps du bail, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec le présent bail,

Article(s) : désigne tout Article des présentes,

Bail : désigne le présent bail et ses Annexes,

Bailleur : désigne le propriétaire des locaux objets des présentes,

Centre ou Ensemble Immobilier : désigne le centre Le PARKS,

Charges : a le sens qui lui est donné à l'Article 9.2,

CPTAE : désigne le cahier des prescriptions techniques, architecturales et environnementales,

Données Personnelles ou Données : désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus générale les

données qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement européen 2016/679 précités.

Impôts : a le sens qui lui est donné à l'Article 9.2,

Local : désigne les locaux objets du Bail,

Opération d'Ensemble : désigne l'opération d'ensemble dans lequel le Centre est intégré le cas échéant,

Parties : désigne le Preneur et le Bailleur,

Parties Communes : désigne les parties communes et/ou à usage commun du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier telles que définies à l'Article 9.1,

Preneur : désigne le titulaire du Bail,

Règlement Intérieur : désigne le règlement intérieur du Centre,

Surface Exploitée : désigne la surface mentionnée à l'Article 2.1.2 et définie à l'Article 3.2.1, et ce en application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

5. CARACTERISTIQUES DU PRESENT BAIL

5.1. Négociations préalables

Les Parties reconnaissent avoir négocié de bonne foi le Bail, chacune ayant eu le temps de consulter ses conseils et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature.

Le Bail emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet le Local.

5.2. Commercialité

Le Preneur reconnaît qu'il a, pour sa part, apprécié, le cas échéant avec ses conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le loyer de base a été fixé d'un commun accord des Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires qu'y développera le Preneur.

Le loyer variable additionnel correspond au pourcentage habituellement pratiqué pour l'activité visée à la destination contractuelle. Il ne se déclenchera, le cas échéant, que s'il aboutit à un montant supérieur au montant du loyer de base contractuel.

6. HISTORIQUE DES RELATIONS CONTRACTUELLES

Suivant acte sous seing privé en date du 18 mars 2015, la Société SCI MACDONALD COMMERCES a consenti à la société FACTORY & CO Licence, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société SA2M & CO, un bail commercial portant sur le local n° R 110 d'une surface totale de 248 m² environ, pour y exercer une activité de « *Restauration New yorkaise et offre de Salon de Thé sur place, à emporter et en livraison* », sous l enseigne « *Factory & Co* ».

Par avenant n°1 en date du 22 octobre 2015, les Parties sont convenues de la modification du local, aujourd'hui désigné n° R 209 d'une surface totale d'environ 215 m², et des conditions financières du bail ainsi que du versement d'une indemnité d'immobilisation et d'un droit d'entrée par le Preneur.

Par avenant n° 2 en date du 10 novembre 2015, la société SA2M & CO s'est substituée à la société FACTORY & CO Licence dans le bénéfice du Bail.

Le bail consenti pour une durée de dix (10) années a pris effet à compter de la livraison du Local, intervenue le 22 décembre 2015.

Par avenant n° 3 en date du 28 juin 2016, le Bailleur a accordé au Preneur une franchise de loyer supplémentaire ainsi qu'un délai supplémentaire pour ses travaux d'aménagement. En outre, les Parties ont convenu de modifier le montant du droit d'entrée dû par le Preneur et d'acter de la modification de l'adresse du Local.

Par avenant n°4 en date du 10 septembre 2018, les Parties sont convenues de corriger la désignation des locaux loués afin de tenir compte de la mise à disposition et de l'exploitation par le Preneur d'une terrasse de 99 m² environ depuis le mois de juin 2016.

Par jugement du 14 février 2019, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre du Preneur.

Par courrier recommandé en date du 15 avril 2019, la SCI MACDONALD COMMERCES a procédé à la déclaration de sa créance privilégiée d'un montant de 52.615,79 € auprès du mandataire judiciaire ; ladite créance a été admise par le juge commissaire par jugement en date du 29 janvier 2020 en totalité.

Le 15 novembre 2019, des associés de la société SA2M & CO ont cédé leurs parts sociales au profit de la société FACTORY & CO INVEST laquelle est devenue ainsi l'associée majoritaire de ladite société SA2M & CO avec 280 parts sociales, et ce, sous condition suspensive d'adoption du plan de redressement par le Tribunal de commerce de Paris. Ledit plan de redressement a été arrêté par jugement en date du 6 mars 2020, publié au BODACC le 24 mars 2020.

Par décision unanime des Associés en date du 27 décembre 2019, la SCI MACDONALD COMMERCES a été transformée en Société en nom collectif à effet du même jour.

C'est en cet état que les Parties se sont rencontrées et sont convenues de renouveler amiablement et par anticipation le bail en date du 18 mars 2015 modifié par avenants, pour une durée de dix (10) années, à compter rétroactivement du 15 novembre 2019 dans les conditions des présentes ; le présent Bail de renouvellement valant résiliation, à compter rétroactivement du 15 novembre 2019, du bail en date du 18 mars 2015 modifié par avenants.

En conséquence, le Preneur déclare renoncer à l'encontre de la SNC MACDONALD COMMERCES et/ ou de la société ALTAREA FRANCE, mandataire, à toute action future dont le bail en date du 18 mars 2015 modifié par avenants notamment dans ses dispositions financières, serait l'objet, la cause ou l'occasion ainsi qu'à toute prétention ou demande qui trouverait sa cause ou son origine dans les relations ayant existé entre les Parties au titre dudit bail.

PARTIE I

ARTICLE 1 - CONDITIONS SUSPENSIVES

1.1. Exposé des conditions suspensives

Sans objet.

1.2. Non réalisation des conditions suspensives

Sans objet.

PARTIE II

ARTICLE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières ci-dessous complètent, modifient ou abrogent celles contenues dans la PARTIE III du Bail pour chaque Article référencé.

En cas de contradiction entre la PARTIE III et les conditions de la présente PARTIE du Bail, ces dernières prévaudront.

2.1. Désignation

2.1.1. Local

Local n° **R 209 et une terrasse** (ci-après désigné « le Local »), dépendant de l'Ensemble Immobilier.

Adresse : 8, Passage Susan Sontag - PARIS (75 019)

2.1.2. Surface Exploitée

Surface Exploitée totale : **307,50 m², se décomposant comme suit :**

- Local n° R 209 : 209 m² environ
- Terrasse : 98,50 m² environ

Le Local étant destiné à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans le Local une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

2.2. Date de prise d'effet du Bail

Rétroactivement au 15 novembre 2019.

2.3. Livraison prévisionnelle du Local

Le Preneur étant d'ores et déjà occupant du Local au titre du bail rappelé à l'Exposé Préliminaire, il n'y aura pas lieu à livraison du Local ni à établissement d'un procès-verbal de prise de possession.

Les dispositions du premier alinéa de l'Article 5.1 et celles des Articles 5.2., 5.3 et 5.4 sont sans objet ; le Preneur ayant pris possession du Local dans le cadre du bail rappelé en l'Exposé Préliminaire.

2.4. Destination contractuelle

Restauration New yorkaise et offre de salon de thé sur place, à emporter et en livraison.

2.5. Enseigne

Factory & Co

2.6. Loyer

2.6.1. Loyer de base

117.570,30 € HT/HC/AN, (CENT DIX-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET TRENTE CENTIMES HORS TAXES ET HORS CHARGES PAR AN).

2.6.2. Loyer variable additionnel

Pour le calcul du loyer variable additionnel hors taxes, il est pris en compte un pourcentage sur le chiffre d'affaires hors taxes du Preneur égal à **6 %** hors taxes, TVA en sus, au taux en vigueur au jour du règlement.

2.6.3 Date d'entrée en vigueur du Loyer

Le Loyer sera dû à compter de la prise d'effet du Bail et pour la 1^{ère} fois prorata temporis en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

2.7. Indemnité d'immobilisation

Sans objet.

2.8. Dépôt de garantie

TROIS MOIS DE LOYER DE BASE CONTRACTUELLEMENT DÛ, payables à la date de prise d'effet du présent Bail à la société ALTAREA FRANCE.

Le dépôt de garantie dû au titre du présent Bail sera réglé par compensation avec le dépôt de garantie détenu par le Bailleur au titre du bail en date du 18 mars 2015 modifié par avenants tel que décrit dans l'Exposé Préliminaire.

2.9. Droit d'entrée

Les stipulations de l'Article 24 sont purement et simplement supprimées à l'égard du Preneur.

2.10. Garantie autonome à première demande

Le Preneur remet, à la signature du présent Bail, une garantie Bancaire autonome à première demande, d'un montant de **29.400 (VINGT-NEUF MILLE QUATRE CENTS) Euros** conformément à l'Article 25.

2.11. Frais et honoraires

Les stipulations de l'Article 26 sont purement et simplement supprimées à l'égard du Preneur.

2.12. Commercialité

En application des paragraphes 3 et 5 de l'EXPOSE PRELIMINAIRE le Bailleur est pour sa part le garant du respect de ce Règlement Intérieur, dans l'intérêt de tous. Il s'engage par ailleurs à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour commercialiser les locaux du Centre, mais il ne peut en aucun cas fournir ou garantir aux exploitants du centre une quelconque commercialité, un taux d'occupation donné ou un quelconque chiffre d'affaires.

Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter des évolutions de l'économie nationale ou internationale, d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, et accepte d'en assumer le risque sans recours contre le Bailleur et par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Réciproquement, le Bailleur renonce expressément aux dispositions dudit article 1195 du Code civil et accepte d'assumer le risque de tout changement de circonstances imprévisibles rendant l'exécution du présent Bail excessivement onéreuse pour lui.

2.13 Autres conditions particulières

Il est précisé que les présentes autres conditions particulières sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre « intuitu personae ». Il est expressément convenu entre les Parties que celles-ci bénéficient exclusivement à la société SA2M & CO ou à toute société du Groupe d'appartenance du Preneur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou à tout franchisé « Factory & Co » en cas de cession du fonds de commerce.

En conséquence, si la société SA2M & CO ou toute société du Groupe d'appartenance du Preneur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou tout franchisé « Factory & Co » en cas de cession de fonds de commerce, n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitant du Local, les dispositions de l'Exposé Préalable, des Parties I, II et III du Bail reprendraient leur plein et entier effet.

2.13.1 Réduction temporaire de loyer

A titre exceptionnel et personnel et par dérogation aux dispositions de l'Article 2.6.1., le montant annuel du loyer de base stipulé à l'Article 2.6.1, dûment indexé en vertu du présent Bail, sera réduit de :

- **37.570,30 €/HT/HC/AN (TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET TRENTE CENTIMES HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN)** pendant une période de 12 mois à compter du 15 novembre 2019 jusqu'au 14 novembre 2020,
- **37.570,30 €/HT/HC/AN (TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET TRENTE CENTIMES HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN)** pendant une période de 12 mois à compter du 15 novembre 2020 jusqu'au 14 novembre 2021,
- **37.570,30 €/HT/HC/AN (TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET TRENTE CENTIMES HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN)** pendant une période de 12 mois à compter du 15 novembre 2021 jusqu'au 14 novembre 2022.

Ces montants de réduction seront imputés par quarts sur chaque appel trimestriel de loyer de base sur les périodes considérées.

Le loyer de base stipulé à l'Article 2.6.1., dûment indexé dans les conditions Bail, sera dû, conformément aux dispositions contractuelles sans imputation d'aucune réduction, à compter du 15 novembre 2022.

Pendant la période de réduction du loyer de base, toutes les clauses et conditions du présent Bail produiront leurs pleins et entiers effets en ce compris la clause de loyer variable additionnel.

En tant que de besoin, il est précisé que pendant la durée de la réduction du loyer de base, le loyer de base considéré pour la détermination du loyer variable additionnel, sera le loyer de base annuel hors taxes alors en vigueur, après imputation de la réduction susvisée.

En conséquence :

- en cas de résiliation du Bail dans les conditions de l'Article 23 du Bail ou plus généralement par faute du Preneur : ce dernier devra rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au présent Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective du départ,
- en cas cession de fonds de commerce pendant les trois premières années de prise à bail, le Preneur devra rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable,
- en cas de signification du congé du Preneur pour l'expiration de la première période triennale : le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée du 15 novembre 2019 jusqu'à la date de signification du congé, le loyer de base étant dû en totalité par le Preneur à compter de la date de signification du congé, sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

2.13.2 Actualisation

S'agissant d'un bail de renouvellement, le loyer ne fera pas l'objet d'actualisation, ainsi les stipulations de l'Article 7.1.2., relatives à l'actualisation, sont supprimées à l'égard du Preneur.

En conséquence, toute référence au loyer de base actualisé dans le Bail est sans objet.

2.13.3 Indexation du loyer

Conformément aux stipulations de l'Article 7.1.3, le loyer de base sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer de base.

Cependant, le Preneur a expressément demandé au Bailleur de ne pas indexer le loyer avant le **15 novembre 2022**, ce que le Bailleur a accepté.

En conséquence, pour la première indexation au 15 novembre 2022, il sera appliqué au loyer de **117.570,30 € HT/HC/AN, (CENT DIX-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET TRENTE CENTIMES HORS TAXES ET HORS CHARGES PAR AN)** la variation indiciaire de l'indice des loyers commerciaux (ILC) selon les modalités suivantes :

- a) comme indice de référence : le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié **le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié au 15 novembre 2021**
- b) comme indice de comparaison : l'indice national INSEE des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Pour les indexations ultérieures, il n'est pas dérogé à l'Article 7.1.3.2 du Bail.

La stipulation dérogatoire ci-dessus est consentie par le Bailleur au Preneur à titre exceptionnel et « intuitu personae ».

Dans l'hypothèse où cette stipulation serait judiciairement réputée non écrite, les Parties conviennent expressément du caractère divisible et non essentiel de cette dérogation par rapport à la clause d'indexation stipulée à l'Article 7.1.3, et par voie de conséquence,

- de la limitation de l'invalidation à la présente dérogation,
- et de l'application de la clause d'indexation dans les conditions convenues à l'Article 7.1.3 du présent Bail, soit pour la première fois au 15 novembre 2020.

2.13.4 Définition du chiffre d'affaires

En ce qui concerne l'application de l'Article 7.3.1, ne seront pas inclus ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du Preneur :

- tous escomptes, rabais, remises, ristournes dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients et/ou aux salariés du Preneur, du chef de marchandises retournées ou échangées ;
- les ventes entre les sociétés et/ou magasins du Preneur.

2.13.5 Contrôle du chiffre d'affaires – Remise des documents

Concernant l'application des délais de l'Article 7.3.2.1, il est précisé que :

- le délai de cinq (5) jours prévu au paragraphe a) est porté à dix (10) jours ;
- le délai de huit (8) jours prévu au paragraphe b) est porté à quinze (15) jours.

2.13.6 Sanctions

La rédaction du 1^{er} alinéa de l'Article 7.3.2.4. est annulée et remplacée par ce qui suit :

*« Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'Article 7.3.2.3. ci-dessus, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il devra régler à ce dernier une indemnité de **trois cents (300) euros par jour de retard** à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit jours calendaires de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception. Ce montant sera actualisé lors de sa prise d'effet en lui appliquant la variation de l'indice ILC et en prenant en compte d'une part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail, et d'autre part le dernier indice publié au jour de ladite pénalité. »*

2.13.7 Prélèvement sur compte bancaire

Par dérogation aux stipulations de l'Article 7.4.3, le Preneur est autorisé à régler les loyers et charges en principal et accessoires par virement bancaire, et d'une manière générale toutes les sommes dues au Bailleur par virement ou chèques bancaires. Toutefois, au second incident de paiement, le Preneur s'engage à mettre en place un paiement par voie de prélèvement automatique à première demande du Bailleur.

2.13.8 Règlement des Charges et Impôts communs

- En complément des stipulations de l'Article 9.6, il est précisé que le Preneur pourra faire procéder par tout mandataire ou organisme(s) comptable(s) de son choix, dans les deux ans suivant l'arrêt des comptes de charges, à un contrôle de ces livres, factures et plus généralement de tous documents tenus par le Bailleur ou son mandataire et afférents à la facturation faite au Preneur par le Bailleur au titre des appels de charges quels qu'ils soient.

- Par dérogation aux stipulations de l'Article 9.6, le Bailleur renonce, à titre exceptionnel, à la faculté de réclamer au Preneur un fonds de roulement. En conséquence, toute référence faite dans le présent Bail à un « fonds de roulement » est donc sans objet.

2.13.9 Ouverture du Local au public

S'agissant d'un bail de renouvellement, les stipulations du 1^{er} point de l'Article 11.1 sont purement et simplement supprimées.

2.13.10 Travaux du Preneur - Modalités générales

La rédaction du 9^{ème} alinéa de l'Article 12.1.1 est annulée et représentée par ce qui suit :

*« En outre, le Preneur sera tenu, **dans la limite du prix du marché**, d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Ensemble Immobilier dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger. »*

2.13.11 Travaux d'aménagement initiaux en vue de l'ouverture du Local au public

S'agissant d'un bail de renouvellement, les stipulations de l'Article 12.1.2 sont purement et simplement supprimées.

2.13.12 Entretien - Réparations

Par dérogation aux stipulations de l'Article 12.2., le Preneur devra maintenir les installations de toute nature en **bon** état de fonctionnement.

2.13.13 Engagement du Bailleur

La rédaction de l'Article 12.5.4 est annulée et remplacée par ce qui suit :

*« Le Bailleur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour gêner le moins possible, pendant la durée des travaux visés au présent Article 12.5, l'exploitation du Preneur, et à maintenir l'accessibilité au Local et une visibilité satisfaisante dudit Local, sauf urgence caractérisée ou injonction administrative. **A cet égard le Bailleur s'efforcera d'en informer préalablement le Preneur sauf urgence, force majeure ou injonction administrative ou réglementaire.** »*

2.13.14 Droit de préemption du Bailleur

Par dérogation aux stipulations de l'Article 13.3.2.2., le Bailleur renonce expressément au droit de préemption à son profit ou au profit de toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce à une société de son groupe d'appartenance au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou à tout franchisé « Factory & Co ».

Par ailleurs, il est précisé qu'en cas de préemption par le Bailleur, ce dernier renonce à la garantie solidaire du cédant.

2.13.15 Apport du fonds de commerce - Cessions de parts

Par dérogation aux stipulations de l'Article 13.3.3., le Bailleur renonce d'ores et déjà au bénéfice de la promesse de cession du fonds de commerce exploité dans le Local en cas de cession, de transmission par voie de fusion ou apport partiel ou total par le Preneur de son fonds de commerce à d'apports d'actifs à une société du même groupe d'appartenance comme en cas de cession de parts sociales ou actions au profit d'une société du même groupe d'appartenance au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce et/ou n'entraînant pas un changement de contrôle du Preneur.

2.13.16 Utilisation des Parties Communes

Concernant l'application de l'Article 14.3., le Bailleur s'engage à ne pas apporter de changements ou de modifications aux surfaces communes susceptibles d'affecter la visibilité et l'accessibilité du Local, sans avoir obtenu l'accord préalable du Preneur.

2.13.17 Non concurrence

Les stipulations de l'Article 15 sont purement et simplement supprimées à l'égard du Preneur.

2.13.18 Restitution du Local

La rédaction du 4^{ème} alinéa de l'Article 19 est annulée et remplacée par ce qui suit :

*« Le Preneur devra rendre le Local en **bon** état d'entretien et de réparation. »*

2.13.19 Responsabilités et renonciation à recours

Concernant l'Article 21, les présentes renonciations à recours s'entendent de convention expresse entre les Parties sauf faute ou carence avérée du Bailleur.

2.13.20 Autres frais

La rédaction du 2^{ème} alinéa de l'Article 23.7 est annulée et remplacée par ce qui suit :

*« En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, **aboutissant à la condamnation du Preneur**, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et dépens de justice, frais afférents aux actes extrajudiciaires, honoraires, émoluments que le Bailleur aura exposés. »*

2.13.21 Election de domicile

Par dérogation aux stipulations du 2^{ème} alinéa de l'article 29.1, le Preneur fait élection de domicile à son siège social.

2.13.22 Garantie à première demande

Les stipulations des Articles 2.10 et 25 sont purement et simplement supprimées à l'égard du Preneur.

En conséquence, toute référence à la garantie à première demande dans le Bail est sans objet.

PARTIE III

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTI ET ACCEPTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS CI-APRES STIPULEES.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

3.1. Caractéristiques du Local

Le Bailleur donne par les présentes à Bail au Preneur, qui accepte, le Local dont les caractéristiques sont décrites à l'Article 2.1.

Le Local objet du Bail est indivisible dans la commune intention des Parties.

3.2. Surface Exploitée

3.2.1. Modalités de calcul de la Surface Exploitée

La superficie totale, mentionnée à l'Article 2.1.2, est calculée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le Local et d'autres locaux privés,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le Local et des Parties Communes,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre le Local et des Parties Communes ou l'extérieur en l'absence de murs.

Sans déduction des trémies, poteaux, gaines, réseaux, ni cloisons intérieures.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à Bail.

3.2.2. Variation de la Surface Exploitée

La surface, mentionnée à l'Article 2.1.2, pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation possible, sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le loyer du Bail.

Dans l'hypothèse où la surface réelle du Local serait supérieure ou inférieure de plus de 5 % à la surface Exploitée indiquée à l'Article 2.1.2., il sera procédé à un ajustement du loyer de base en plus ou en moins strictement proportionnel à la Surface Exploitée.

3.2.3. Vérification de la Surface Exploitée

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle du Local pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur.

Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le mois de la livraison de la coque.

Dans tous les cas la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

Tous les frais correspondants seront intégralement à la charge du Preneur si la différence de surface n'excède pas 5 % de la surface mentionnée à l'Article 2.1.2 ; si la différence de surface excède 5 % de la surface mentionnée à l'Article 2.1.2, ces frais seront intégralement à la charge du Bailleur.

ARTICLE 4 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL ET DUREE

4.1. Le Bail est conclu pour une durée de dix années entières et consécutives, courant à compter de la date de prise d'effet du Bail figurant à l'Article 2.2.

4.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à recourir à la faculté de résiliation du Bail à l'expiration de la première échéance triennale.

Le Preneur aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail, à l'exception de la première, et en fin de Bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes prévues par la loi, et au moins six mois avant l'échéance.

Le Bailleur conserve quant à lui la faculté de donner congé dans les termes de la loi.

4.3. Les éventuels renouvellements successifs du Bail, si les Parties n'ont pas renoncé au renouvellement et si les conditions légales sont remplies, interviendront à nouveau pour une période de dix ans, et ce par dérogation à l'article L. 145-12 du Code de commerce.

4.4. Si le Bailleur est titulaire d'un contrat de bail à construction, d'un contrat de bail emphytéotique ou d'un contrat de crédit-bail, lequel pourrait le cas échéant intervenir en cours de Bail, le Bail ne pourra avoir une durée supérieure à la durée de ces contrats et prendra fin avec eux ce que le Preneur reconnaît expressément. Par ailleurs le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur à construction, du bailleur emphytéotique ou du crédit bailleur, le Preneur se devant alors de libérer le Local.

ARTICLE 5 - LIVRAISON DU LOCAL - PRISE DE POSSESSION

5.1. Etat du Local

Le Local devra correspondre aux caractéristiques énoncées au CPTAE joint en Annexe et permettre au Preneur de poser les installations spécifiques le cas échéant à son activité après avoir le cas échéant fait son affaire des installations préexistantes dans le Local.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison du Local au Preneur dans les conditions ci-dessus. Dès lors, et dans la mesure où le Local sera conforme aux prescriptions ci-dessus, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité à la réglementation, sauf ce qui est dit à l'Article 12.5.

5.2. Etat des lieux – Livraison du Local

Le Bailleur livrera le Local au Preneur à la date conformément aux Articles 2.2 et 2.3.

Un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement lors de la prise de possession.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

5.3. Documents à produire avant la mise à disposition du Local

Préalablement à la mise à disposition du Local, le Preneur devra, fournir au Bailleur ou à son mandataire :

- les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux du Preneur et définis au CPTAE, dans le délai prévu à l'Article 12.1.2.
- les justificatifs de la souscription des polices visées aux Articles 22.2.1 et 22.2.2
- les indications et autorisations requises pour la mise en place du recouvrement de toutes sommes dues en vertu du bail, par prélèvement automatique,
- la Garantie autonome à première demande conformément aux Articles 25 et 2.10.

A défaut de la production de l'un quelconque des documents susvisés dans les délais prescrits, le Bailleur aura la faculté d'opter pour la caducité du bail, lequel ne prendra alors pas effet.

Le Bailleur notifiera sa décision au Preneur dans les quinze jours de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet et au plus tard à la date de livraison, si l'obligation méconnue n'a toujours pas été exécutée à cette date.

A défaut pour le Bailleur d'avoir opté pour la caducité du Bail ce dernier prendra effet comme indiqué à l'Article 5.2 ci-dessus et le Preneur sera tenu d'exécuter l'ensemble des clauses et conditions du Bail. Le Preneur sera immédiatement redevable envers le Bailleur du ou des documents à produire, outre une astreinte de cinq cents euros par jour de retard dans la production du ou des documents

Si le Bailleur opte pour la caducité du Bail, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et le Bail comme n'ayant jamais pris effet. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer librement du Local, ce que le Preneur accepte expressément. Le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois années de loyer de base actualisé.

Par ailleurs l'indemnité d'immobilisation ainsi que toutes les sommes déjà versées par le Preneur resteront acquises au Bailleur à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du Bailleur lui resteront de même acquises.

5.4. Absence du Preneur

Si le Preneur ne se présente pas, pour une raison quelconque, à la date prévue dans la convocation adressée par le Bailleur au Preneur pour la mise à disposition, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de mise à disposition qui se tiendra dans un délai de 15 jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de seconde absence du Preneur, le Bailleur dressera un nouveau procès-verbal d'absence, qu'il pourra considérer soit comme un procès-verbal de mise à disposition, soit comme un procès-verbal de carence. A cet effet, le Bailleur devra notifier sa décision au Preneur dans les 15 jours de l'établissement dudit procès-verbal.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le Bail prendra effet automatiquement, au jour de l'établissement de ce procès-verbal de mise à disposition.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le Bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer du Local.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois années de loyer de base actualisé. Par ailleurs, toutes les sommes déjà versées par le Preneur resteront acquises au Bailleur à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du Bailleur lui resteront de même acquises.

ARTICLE 6 - DESTINATION CONTRACTUELLE - ENSEIGNE

6.1. Destination contractuelle

Le Preneur ne pourra exercer que les activités limitativement énumérées à l'Article 2.4.

Si l'exercice d'activités accessoires est autorisé, celles-ci ne pourront excéder en totalité plus de 15% du chiffre d'affaires annuel global hors taxes réalisé par le preneur dans le Local sur l'exercice clos considéré.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités énumérées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions pour procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité, de manière à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'Article 7.3.2.3.

6.2. Enseigne

Le Preneur s'engage, pour lui-même ou ses ayants- cause et ayant-droits, à ouvrir son magasin sous l'enseigne visée à l'Article 2.5. ou l'enseigne sous laquelle l'ensemble des magasins du groupe de Preneur serait exploité en France et à la maintenir pendant toute la durée du Bail.

Cependant, le Preneur pourra modifier l'enseigne visée au Bail avec l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, laquelle ne pourra être refusée s'il s'agit d'une enseigne d'égale notoriété et regroupant des produits de gamme au moins équivalente à l'enseigne initiale, la clause de destination demeurant inchangée.

Dans ce cas, un avenant de changement d'enseigne sera établi entre les Parties et le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais de changement de signalétique de l'Ensemble Immobilier.

6.3. Absence d'exclusivité

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, sur l'Ensemble Immobilier, le Bailleur se réservant en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux de l'Ensemble Immobilier pour toutes activités, même similaires ou identiques, de son choix.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1. Fixation du loyer

7.1.1. Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base forfaitaire et global, correspondant à la valeur locative dont le montant annuel est défini à l'Article 2.6.1. Ce montant est donné en valeur de l'indice mentionné audit Article.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à Bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

7.1.2. Actualisation du loyer de base

Le loyer de base sera définitivement déterminé, par actualisation, laquelle sera effectuée de plein droit sans aucune formalité ni demande au jour la date de prise d'effet du Bail.

L'actualisation se fera en fonction de la variation de l'index national du bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01), l'indice de référence étant celui indiqué à l'Article 2.6.1 et l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail.

7.1.3. Indexation annuelle du loyer de base

7.1.3.1. Principe

Le loyer de base actualisé sera ensuite indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer de base puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement du Bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

7.1.3.2. Indices de référence et de comparaison

Le taux de variation indiciaire sera calculé en utilisant :

- a) comme indice de référence :
 - Pour la première indexation, le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié à la date d'entrée en vigueur du loyer puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement du Bail,
 - Pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,
- b) comme indice de comparaison :
 - Pour la première indexation et les indexations ultérieures : l'indice national INSEE des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

7.1.3.3. Disparition ou non application de l'indice

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou 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 Judiciaire de Paris saisi sur requête de la Partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer de base indexé.

Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

7.1.4. Loyer variable additionnel

Le Preneur réglera en outre un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant d'un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes tel que défini à l'Article 7.3.1. réalisé par le Preneur pendant la période considérée et le loyer de base prévu à l'Article 7.1.1.

Ce pourcentage est défini à l'Article 2.6.2.

7.1.5. Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et ses accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée.

Le Bailleur ayant exercé l'option prévue par l'article 260, 2° du Code général des impôts, le Preneur s'engage par conséquent à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer et de ses accessoires, tout montant de taxe sur la valeur ajoutée qui sera dû à l'occasion du Bail.

Si pour une raison quelconque, le Bail venait à être légalement assujéti à la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe nouvelle, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

7.2. Loyer de renouvellement

7.2.1. Le principe

Il est expressément convenu entre les Parties à titre de condition essentielle et déterminante que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative, et ce indépendamment de la durée du bail renouvelé, sans toutefois que ce loyer de base de renouvellement ne puisse être inférieur au loyer de base mentionné à l'Article 2.6.1, actualisé à la date de prise d'effet puis indexé annuellement dans les conditions prévues aux Articles 7.1.2 et 7.1.3.

Les Parties reconnaissent que les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ne trouvent pas à s'appliquer. C'est donc en tant que de besoin que le Preneur renonce au bénéfice de ces dispositions.

7.2.2. Fixation du loyer de base de renouvellement

Les Parties déclarent se soumettre volontairement, en cas de litige, à la procédure définie par le Code de commerce et attribuer compétence au Juge des loyers commerciaux, à l'effet de fixer le loyer de base de renouvellement par référence aux dispositions de l'article L 145-33 du Code de commerce. Il est précisé que le Centre constitue dans la commune intention des Parties une unité autonome de marché.

Les éléments pris en considération pour la fixation de la valeur locative seront les suivants :

- Il sera pris en considération comme loyers de référence, les loyers fixés à la valeur de marché, à savoir, les loyers de base indexés du Centre :
 - ayant été librement conclus dans le cadre de la prise à bail de nouveaux locaux ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année du renouvellement du Bail et des deux années précédentes,
 - additionnées d'un dixième des prix de cession du droit au Bail et des droits d'entrées,
 - correspondant de préférence au même secteur d'activité, ainsi qu'à des surfaces sensiblement comparables,
- Lesdits loyers feront par ailleurs l'objet d'éventuels ajustements comme il est dit aux articles R. 145-3, R. 145 -5 et R. 145-8 du Code de commerce ou de tout autre texte qui leur serait substitué, étant précisé qu'il ne sera pas procédé à abattement du fait de l'existence d'une clause de loyer variable si les baux des locataires de référence comportent également une telle clause.
- Tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de base de renouvellement, sera prise en considération la Surface Exploitée des autres locaux et /ou du Local sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.

Il est expressément convenu entre les Parties :

- Que le Bail se renouvellera par ailleurs aux clauses et conditions du bail expiré, notamment pour ce qui concerne la clause de loyer variable.
- En tant que de besoin, il est rappelé que les Parties bénéficient du droit d'option prévu à l'article L.145.57 du Code de commerce.

7.3. Définition et contrôle du chiffre d'affaires

7.3.1. Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires hors taxes, il faut entendre :

- le montant total hors taxes de toutes les recettes résultant des ventes ou services et d'activités quelconques, au comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit aura été accordé et quel que soit le sort de l'encaissement), escomptes déduits, réalisées par le Preneur, dans le cadre de toutes activités professionnelles ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque du Local, y compris les ventes et services à l'exportation,
- le montant total hors taxes généré par les ventes ou services et activités quelconques, résultant de commandes passées, par quelques moyens que ce soit (notamment, par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, courrier électronique, multimédia,) et par qui que ce soit, (i) soit à partir d'une partie quelconque du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir d'une partie quelconque du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en ce compris les rétrocessions entre sociétés du même Groupe.

Si le Preneur exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans le Local.

La comptabilité du Preneur devra par ailleurs être ventilée par branche d'activité, pour permettre le cas échéant un contrôle du respect des dispositions de l'Article 6.1.

En cas de cession de fonds de commerce, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer dû par le cessionnaire dans les conditions exposées ci-dessus, sera celui qui aura été réalisé par le cédant dans les lieux loués au cours de l'année civile précédent celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

7.3.2. Contrôle du chiffre d'affaires

7.3.2.1. Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- a) dans les cinq jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant le mois échu.
- b) dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant toute période spécifique (exemple : fêtes, etc.),
- c) dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comportant le relevé du chiffre d'affaires total hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale et au Régime Social des Indépendants.

- d) dans les 7 jours consécutifs à la fin de chaque trimestre civil, une déclaration du nombre de clients passés en caisse chaque mois.

Tous les documents ci-dessus visés devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de remettre au Bailleur dans les délais, les déclarations visées aux points a), b), c) et d) ci-dessus, entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cents euros par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques de l'Ensemble Immobilier. Le montant susvisé sera actualisé lors de sa prise d'effet en lui appliquant la variation de l'indice ILC et en prenant en compte d'une part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail et d'autre part, le dernier indice publié au jour la mise en œuvre de ladite pénalité.

7.3.2.2. Enregistrement des opérations

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, le Preneur devra utiliser un procédé électronique de comptabilisation de ses opérations et devra pouvoir en justifier à tout moment sur simple demande du Bailleur.

7.3.2.3. Contrôle du chiffre d'affaires

Le Preneur tiendra des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne autorisée par lui - sans préjuger dans ce cas de la licéité de l'occupation -, sur, dans ou à partir du Local.

Le Bailleur aura le droit de faire procéder, dans le Local et par tout organisme comptable de son choix, dans les cinq ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle de ces livres et documents tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir du Local.

7.3.2.4. Sanctions

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'Article 7.3.2.3. ci-dessus, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il devra régler à ce dernier une indemnité de cinq cents euros par jour de retard à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit jours calendaires de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception. Ce montant sera actualisé lors de sa prise d'effet en lui appliquant la variation de l'indice ILC et en prenant en compte d'une part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail, et d'autre part le dernier indice publié au jour de ladite pénalité.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant le chiffre d'affaires déclaré d'au moins deux pour cent (2%), les frais de contrôle comptable seront supportés par le Preneur.

Par ailleurs, et ce sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, le Preneur devra régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité du même montant que celui du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

7.4. Modalités de versement des loyers

7.4.1. Point de départ

Le Loyer est dû à compter de la date visée à l'Article 2.6.3.

7.4.2. Modalités de règlement

Le Preneur règlera ses loyers trimestriellement, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Les termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé donnera ouverture audit loyer variable additionnel.

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 règlement du loyer de base exigible prorata temporis.

A compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la prise d'effet du Bail, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile ; le Bailleur ayant la faculté, pour chaque trimestre de chaque année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total provisionnel ou définitif réglé au titre de l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif sera établi par le Bailleur dans les six mois suivant la remise par le Preneur de sa déclaration annuelle de chiffre d'affaires certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ; le Preneur s'engageant à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui en résultera, le cas échéant, étant précisé que si ce décompte fait apparaître un solde positif en faveur du Preneur, celui-ci sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Au départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera retenu par le Bailleur jusqu'à cette détermination.

7.4.3. Prélèvement sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers, charges de quelque nature que ce soit, fond de roulement, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail, le Preneur autorise expressément le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire désigné par le Preneur, les sommes dues, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues, sur le compte bancaire dont les références figurent sur l'imprimé ci-après visé.

A cet effet, le Preneur remettra au Bailleur, à la date de signature des présentes, un mandat de prélèvement SEPA sur son compte bancaire et s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée du Bail éventuellement renouvelé et/ou prolongé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts et pénalités de retard définis à l'Article 23.3., la signature des présentes valant mise en demeure, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, trente jours avant la plus proche échéance, un nouveau mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé.

7.5. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement des procédures,
- dommage et intérêt,
- intérêts,
- clause pénale, pénalités et astreintes,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite en priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- fonds de roulement et ses réajustements,
- provisions sur charges communes, travaux, impôts et reddition annuelle.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au Local, et aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciennes.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur devra verser au Bailleur comme prévu à l'Article 2.8, et maintenir pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes.

Le dépôt de garantie sera actualisé, de la même façon que le loyer de base. Le complément résultant de l'actualisation sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci.

Le dépôt de garantie sera réajusté chaque année à la suite des modifications du loyer de base, notamment par l'effet de la clause d'indexation, de façon à être toujours égal à tout moment à un trimestre de loyer de base courant hors taxes. Le complément résultant de ces modifications du loyer de base sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci. A l'inverse, le trop perçu par le Bailleur résultant du jeu de l'indexation fera l'objet d'un avoir au profit du Preneur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts au profit du Preneur, sera remboursé en fin de jouissance du Preneur, après remise des clés et déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges de quelque nature que ce soit, fonds de roulement, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, impôts remboursables, réparations, ou tous autres titres.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement des sommes dues en vertu du Bail, le Preneur devrait alors reconstituer ledit dépôt de garantie à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer, charges et accessoires avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'Article 13.3., le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'au jour de la cession, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages et intérêts dans toutes les hypothèses de résiliation judiciaire du Bail ou par le jeu de la clause résolutoire, et ce indépendamment des loyers, charges de quelque nature que ce soit et accessoires dus.

En cas de procédure de redressement ou de liquidation du Preneur, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec la créance du Bailleur déclarée au titre des articles L. 622-24 et L. 641-3 du Code de commerce.

ARTICLE 9 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COMMUN

D'un commun accord entre les Parties, le Bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables au Preneur.

En conséquence, le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, visés aux Articles 9.2. et 9.3.

9.1. Définition des Parties Communes

Les Parties Communes concernent, pour l'Ensemble Immobilier et/ou l'Opération d'Ensemble, la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (Parties Communes ou à usage commun générales) ou de certains d'entre eux (parties communes ou à usage commun générales) que celles-ci soient propriété du Bailleur, de la Copropriété et/ou de l'ASL (ou de l'AFUL) le cas échéant ou qu'elles fassent l'objet d'une mise à disposition au profit du Centre ou de l'Ensemble Immobilier par tout type de convention (servitude, convention de mise à disposition, bail etc...).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des Parties Communes sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, en ce qu'elles constituent, ensemble un centre commercial recevant du public, mais reconnaît expressément que ces Parties Communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'Ensemble Immobilier.

Elles comprennent :

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les passages pour camions et voitures, aires d'accès, routes, voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les promenoirs, trottoirs, les installations d'agrément,
- passages piétonniers, les espaces verts ou non utilisés, les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les enseignes collectives, les réseaux wifi, les installations d'agrément (aires de jeux),
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, équipements du système de sécurité incendie (notamment équipement de secourisme, SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkies-walkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance (notamment vidéosurveillance, télésurveillance), les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, les locaux des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leur matériels et équipements, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les locaux

pour le personnel de sécurité et de gardiennage et pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'immeuble,

- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, matériel, outillage ustensile et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble.

9.2. Charges et travaux communs

Les charges et travaux afférents aux Parties Communes (ci-après les « Charges ») correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble.

Les impôts, taxes et redevances des Parties Communes (ci-après les « Impôts ») correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble.

Si l'Ensemble Immobilier et/ou l'Opération d'Ensemble, est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, dans les ensembles immobiliers complexes, les Charges correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier et/ou l'Opération d'Ensemble, notamment au titre des charges de copropriété et des charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.

Le montant des Charges et Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Centre commercial et/ou de l'Opération d'Ensemble ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les Parties Communes.

Le Preneur déclare par ailleurs accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un Ensemble Immobilier et/ou Opération d'Ensemble et notamment de l'importance et des caractéristiques de leurs Parties Communes indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou d'un commerce traditionnel indépendant.

9.3. Inventaire des catégories de Charges et Impôts

Les cinq catégories de Charges et Impôts, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

- 1) Charges de fonctionnement
 - Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
 - Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des Parties Communes, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
 - L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité, et les frais y afférents,

- Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des Parties Communes,
- Les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites) ainsi que les frais de dératisation, désinsectisation, désinfection et dénidification,
- Les charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et le Centre ; le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone,
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les Charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre et /ou de l'Opération d'Ensemble, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur.
- En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les redevances et tous autres frais acquittés par le Bailleur du chef de cette gestion externe.
 - 2) Primes d'assurance

Les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer et gérer le Centre et/ou l'Opération d'Ensemble, à savoir : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers et l'assurance responsabilité civile.

- 3) Salaires, rémunérations, honoraires
 - Les rémunérations et charges sociales éventuelles de la direction de Centre, du personnel technique et administratif et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
 - Les honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre et/ou de l'Opération d'Ensemble,
 - Les honoraires de gestion immobilière dans la limite de 15 % hors taxes du montant global hors taxes des charges communes visées au présent Article et/ou le cas échéant les honoraires des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres.
 - Les frais liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre,
 - Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales du Centre,
 - En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires acquittés par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
 - Les honoraires de courtage pour les assurances,
 - Les honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessous y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,
 - Les honoraires des prestataires liés aux procédures judiciaires ou aux déclarations de sinistres.
- 4) Travaux
 - Les travaux soit d'entretien, de ravalement, de réparations, soit de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement, les travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales du Centre, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par la force majeure, ou par l'intérêt général du Centre , ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes

d'assurance liées à la réalisation de ces travaux, le Bailleur s'engageant à prendre en considération l'amélioration des performances environnementales du Centre dans le cadre de la réalisation de ces travaux,

- Les travaux ci-dessus, relevant des grosses réparations et des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation du Centre,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, liaisons verticales, escalator, locaux techniques, s'ils existent), des réseaux, sprinkler et RIA.
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Les travaux d'équipement et d'amélioration des parcs de stationnement, incluant notamment ceux permettant leur accessibilité ou encore la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables,
- Les frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil,
- Les frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage,
- Les frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas ,

Le Preneur est redevable des Charges existantes ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

○ 5) Impôts

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Frais de rôle,
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux, locaux de stockage, et les surfaces de stationnement,
- Taxe additionnelle sur les aires de stationnement,
- Taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asséoir sur les Parties Communes,
- La Contribution Economique Territoriale dont le Bailleur serait redevable,
- Impôts, taxes et redevances mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées ci-dessus,
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur et qui ne sont pas liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les preneurs
- Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

9.4. Répartition entre Bailleur et Preneur

Au regard des Charges susvisées, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les charges et travaux des Parties Communes, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et visées audit article R145-35 du Code de commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Au regard des Impôts listés au 5) de l'Article 9.3 ci-dessus, demeurent exclusivement à la charge du Bailleur : la Contribution Economique Territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du Local ou de l'immeuble et qui ne sont pas liés à l'usage du Local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

9.5. Calcul de la quote-part du Preneur

9.5.1. Les Charges incombant aux locataires du Bailleur seront réparties par le Bailleur entre tous ses locataires au sein de l'Ensemble Immobilier, au prorata de la Surface Exploitée du Local, pondérée selon les coefficients suivants, par rapport à la Surface Exploitée totale pondérée selon les mêmes coefficients de l'ensemble des locaux propriété du Bailleur :

- pour les locaux d'une surface totale inférieure ou égale à 499 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 1 ;
- pour les locaux d'une surface totale supérieure ou égale à 500 m² et inférieure ou égale à 1 999 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,90 ;
- pour les locaux d'une surface totale supérieure ou égale à 2 000 m² et inférieure ou égale à 4 999 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,70 ;
- pour les locaux d'une surface totale supérieure ou égale à 5 000 m² et inférieure ou égale à 7 499 m², et pour les mezzanine (non accessible au public) et/ou terrasse et/ou kiosque, il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,50 ;
- pour les locaux d'une surface supérieure à 7.500 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,40.
- pour les réserves situées au niveau -2, il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,30.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où le local serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture générale de l'Ensemble Immobilier et/ou le dimanche.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournies par le Bailleur, bénéficieraient à plusieurs locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur répartis par le Bailleur, entre les locataires concernés, au sein du Centre, au prorata de la Surface Exploitée du Local, pondérée par rapport à la Surface Exploitée pondérée de l'ensemble des locaux concernés.

9.5.2. Les Impôts incombant aux locataires du Bailleur seront répartis par le Bailleur entre tous ses locataires au sein du Centre, selon les mêmes modalités que pour les Charges.

9.6 Règlement des Charges et Impôts communs

Le Bailleur ou son mandataire Gestionnaire du Centre établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les Charges et Impôts à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de Charges et Impôts pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour Charges et Impôts et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

La quote-part des Charges et Impôts sera due à compter de la prise d'effet du Bail.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants du Centre en faisant apparaître les montants hors taxes et TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

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 arrêtés de compte.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes et privatives. En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées au titre des articles L. 622-24 et L. 641-4 du Code de commerce.

Dans les termes et conditions de l'Article 7.4.3, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des Charges, des Impôts et du fond de roulement.

En cas de retard dans le paiement des charges ou du fonds de roulement, les pénalités et intérêts de retard prévus à l'Article 23.4 sont applicables de plein droit au Preneur, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 10 - CHARGES, COTISATIONS ET IMPÔTS AFFERENTS AU LOCAL

10.1. Inventaires des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au Local

Ces trois catégories sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

- 1°) Charges de fonctionnement

Le Preneur devra acquitter directement ou rembourser au Bailleur les charges suivantes afférentes au Local, comprenant notamment :

- toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de refroidissement, les frais de production d'eau tempérée le cas échéant, et plus généralement de tous fluides, selon les indications de ses compteurs et relevés, ou à défaut de système de comptage individualisé au prorata de la Surface Exploitée du Local pondérée selon les coefficients prévus à l'Article 9.5.1 ci-dessus, comme pour la quote-part de Charges,
- toutes les primes d'assurances, telles que visées à l'Article 22.2,
- les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie,

- les frais de tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents au Local,
- les frais et honoraires de rédaction du Bail tels que visés à l'Article 25,
- les participations travaux visées au CPTAE,

ainsi que plus généralement toutes les charges afférentes au Local.

Le Preneur s'acquittera, également, ponctuellement directement auprès des organismes concernés, de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, Régime social des indépendants etc., ainsi que du règlement de la TVA, relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés et en tout état de cause en fin de Bail.

Il devra, en outre, communiquer spontanément au Bailleur, copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif à son activité commerciale.

Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Dans le cadre de l'administration des locaux commerciaux lui appartenant, le Bailleur se réserve la possibilité de confier à tout mandataire de son choix, une mission d'assistance et de contrôle des baux (et notamment de leur bonne exécution).

Ainsi le Preneur devra rembourser au Bailleur, aux mêmes périodicités et dans les mêmes conditions que les loyers et/ou indemnités d'occupation, les honoraires dus en exécution de la mission susvisée et fixés à 3 % HT du montant total HT des loyers et/ou indemnités d'occupation, actualisés et indexés, du Preneur.

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce, les honoraires de gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.

- 2°) Travaux

Concernant les travaux propres au Local, il est renvoyé aux Articles 12.1 et 12.2.

- 3°) Impôts, Taxes et Redevances

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières : les taxes locatives, la Contribution Économique Territoriale liée à son activité, ainsi que tous autres impôts et taxes présents ou à venir au titre du Local dont le Preneur est le redevable légal et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article R-145-35 du Code de commerce la quote-part des impôts taxes et redevances actuels ou futurs afférente au Local.

Les impôts, taxes et redevances, afférents au Local, sont notamment, sans que cette liste soit limitative, les suivants :

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière, et les taxes additionnelles à la taxe foncière
- Frais de rôle,
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement,
- Taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les locaux,

- Contribution Economique Territoriale dont le Bailleur serait redevable,
- La Contribution sur les Revenus Locatifs,
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Local, ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur, dont notamment : les impôts, taxes et redevance liés aux charges afférentes au Local, visés ci-dessus,
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur qui ne seraient pas liés à l'usage du Local, ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

Au regard de l'inventaire susvisé, demeurent exclusivement à la charge du Bailleur : la Contribution Economique Territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du Local et qui ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

10.2. Calcul de la quote-part d'Impôts, taxes et redevances du Preneur

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des impôts, taxes et redevances lui incombant.

La quote-part des impôts, taxes et redevances susvisées, incombant au Preneur, au titre du Local sera calculée au prorata de la Surface Exploitée du Local, par rapport au total de la Surface Exploitée des locaux, objet de l'avis d'imposition, à l'exception de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dont la quote-part du Preneur sera calculée conformément à la matrice cadastrale s'il y a lieu ; le tout sans pondération.

ARTICLE 11 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

11.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra :

- ouvrir impérativement son Local au public à compter de l'achèvement de ses travaux d'aménagements et en tout état de cause au plus tard à l'expiration du délai fixé à l'Article 12.1.2, sous peine des sanctions visées à l'Article 12.1.1 ci-après.
- entreprendre son exploitation, à compter de cette date, pendant les douze mois de l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur de l'Ensemble Immobilier annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires, (le Local étant éclairé et les installations individuelles de climatisation fonctionnant).
- maintenir à compter de cette mise à disposition le Local en état permanent et total d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

11.2. 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 paiement des loyers, accessoires, charges de quelque nature que ce soit et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du Bail.

11.3. Autorisations ou déclarations administratives

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

Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations ou déclarations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, participations, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local et à l'utilisation du Local loué ainsi que, le cas échéant, en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

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

Par ailleurs, le Preneur ne pourra pas installer dans le Local des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces ou jetons.

11.4. Respect des réglementations et législations

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, aux règlements, aux ordonnances et en général à tous textes en vigueur ou à venir notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les établissements recevant du public, la protection de l'environnement et si besoin supporter le coût de la mise en conformité du Local avec les textes susvisés ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Ces travaux devront alors être réalisés dans le respect des dispositions de l'Article 12.1.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui du Local au titre des présentes.

En cas de défaillance du Preneur quant à la mise en conformité du Local, le Bailleur pourra se substituer au Preneur défaillant pour faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais exclusifs du Preneur.

L'exploitation par le Preneur du Local ne devra donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou propriétaires de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à son sujet, ses préposés ou occupants au Bailleur, aux propriétaires, au gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

11.5. Lutte contre le travail dissimulé

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions de l'article L. 8221-1 et suivants du Code du travail relatif à l'interdiction du travail dissimulé.

Par la signature du présent contrat, le Preneur atteste et certifie sur l'honneur que le travail effectué dans le Local est ou sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard du Code du

travail, et, qu'en cas d'emploi de salariés de nationalité étrangère, ces derniers seront dans une situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

A défaut de respecter l'ensemble des obligations susvisées, le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes les conséquences en résultant pour ce dernier.

11.6. Ventes - Soldes - Promotion

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de centre commerciaux.

Le Preneur ou ses préposés s'interdisent tout démarchage de clientèle à partir de son Local ou dans les Parties Communes, intérieures ou extérieures, sous quelque forme que ce soit (racolage, distribution de tracts, publicités, objets...).

Il est interdit de pratiquer dans le Local aucune formule de liquidations massives de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées en accord avec la Direction de l'Ensemble Immobilier.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans ce même Local.

ARTICLE 12 - TRAVAUX - ENTRETIEN - RÉPARATIONS

12.1. Travaux du Preneur

12.1.1. Modalités générales

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le CPTAE ci-annexé et notamment dans le respect des délais nécessaires à l'obtention de l'autorisation du Bailleur et des autorisations administratives requises le cas échéant.

Ainsi avant tout démarrage de travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre ses projets de travaux aux techniciens du Bailleur ou au Responsable Unique de Sécurité du Centre, afin qu'il puisse vérifier leur conformité aux dispositions du CPTAE annexé au Bail et leur compatibilité avec l'esthétique générale de l'Ensemble Immobilier.

En cas d'autorisation du Bailleur, laquelle devra intervenir par écrit dans un délai maximum d'un mois, le Preneur devra, dans le respect dudit Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales et des autorisations administratives le cas échéant, entreprendre ses travaux et les terminer dans les délais fixés par le Bailleur. A défaut de réponse du Bailleur dans le délai susvisé, la demande du Preneur relative à ses travaux sera réputée rejetée.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le Preneur devra exécuter ses travaux dans le respect des documents approuvés par le Bailleur, conformément aux règles de l'art, en employant de bons matériaux, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe donnée par le Bailleur.

Le Preneur assumera seul, nonobstant l'autorisation de principe du Bailleur, toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'Article 22.2.1.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur et/ou de son représentant. Le Preneur devra donner un libre accès au Bailleur pour y effectuer des contrôles à tout moment.

Par ailleurs, les travaux de gros œuvre et les travaux susceptibles d'affecter la structure, la solidité, la sécurité ou le gros-œuvre du bâtiment pourront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction du maître d'œuvre proposé par le Bailleur ou son représentant, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Ensemble Immobilier dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Le Preneur devra informer le Bailleur de l'avancement des travaux d'aménagement et de décoration.

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non-conformité le Bailleur ou son représentant pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du Preneur et dans un délai maximum d'un mois. A défaut, ces travaux modificatifs seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur. Pour ce faire, le Preneur autorise expressément le Bailleur à pénétrer dans le Local et y faire pénétrer toutes entreprises choisies par le Bailleur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux en ce compris les éventuels honoraires du maître d'œuvre du Bailleur. L'intervention du maître d'œuvre du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du Local et leur intégration dans l'Ensemble Immobilier, ledit maître d'œuvre comme le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai fixé par le Bailleur ou dans les délais fixés à l'Article 12.1.2 pour les travaux d'aménagement initiaux, il devra, sans mise en demeure préalable, verser au Bailleur, en supplément du loyer, des charges et des accessoires normalement dus, une indemnité égale au double du loyer de base actualisé et le cas échéant indexé, calculée prorata temporis pour la période de retard, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas l'ouverture au public du Local, que ce soit après la prise d'effet du Bail ou après achèvement de tous travaux en cours de Bail, ne pourra intervenir qu'après la justification par le Preneur au Bailleur d'un avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité ainsi que d'un rapport final sans réserve d'un Bureau de Contrôle agréé sur la mission « Sécurité » et « Installations électriques », « Mission solidité » et de toutes autres autorisations administratives éventuellement requises.

12.1.2. Travaux d'aménagement initiaux en vue de l'ouverture du Local au public

Le Preneur devra remettre au Bailleur le dossier complet relatif à ses travaux d'aménagements, conforme aux dispositions du CPTAE, dans le mois suivant la signature du Bail.

Le Preneur devra effectuer ses travaux dans un délai de cinq mois pour la grande surface à dominante alimentaire, de trois mois pour les moyennes surfaces dont la surface totale contractuelle est égale ou supérieure à 300 m² et les restaurants, et de deux mois pour les autres boutiques, courant à compter de la date de mise à disposition du Local.

12.1.3. Travaux exécutés pendant toute la durée du Bail et de ses prolongations et/ou renouvellements éventuels

Le Preneur ne pourra faire dans le Local, pendant toute la durée du Bail et de ses prolongations et/ou renouvellements éventuels, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, plancher ou voûtes, aucune construction et plus généralement aucuns travaux sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, à qui les plans et descriptifs devront être préalablement soumis.

Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux dans le respect des délais prescrits par le Bailleur, et selon les modalités prévues à l'Article 12.1.1. En particulier, le Preneur reste responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de toutes ces autorisations.

Par ailleurs, les travaux devront être réalisés aux périodes agréées par le Bailleur, afin de réduire les nuisances pour le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et, le cas échéant, en dehors des périodes d'ouverture dudit Ensemble Immobilier.

12.2. Entretien - Réparations

12.2.1 Le Preneur s'engage à :

- maintenir à ses frais et sous sa responsabilité en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les accessoires, l'équipement et la devanture, les remettre en état et les repeindre aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé,
- maintenir les installations de toute nature en parfait état de fonctionnement,
- se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, faire surveiller et vérifier à ses frais les installations électriques, et pouvoir en justifier à première demande du Bailleur,
- déclencher les contrôles réglementaires propres à son Local en matière de sécurité d'un établissement recevant du public (ERP) et s'y conformer,
- faire analyser, une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans le Local et faire auditer deux fois par an ses cuisines, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe,
- effectuer tous travaux de remise aux normes ou de conformité, même de modification, en conformité de la réglementation actuelle ou future, ou qui pourraient être exigés par l'administration, en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO) concernant l'Ensemble Immobilier et/ou l'Opération d'Ensemble,
- effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil telles que visées à l'article R 145-35 du Code de commerce comme indiqué ci-après à l'Article 12.2.2.

le tout dans le strict respect des prescriptions du CPTAE, de ses Annexes, du Règlement Intérieur ci-annexés et des autorisations administratives éventuelles.

Le Bailleur se réserve à tout moment le droit de vérifier le parfait état de sécurité, de sûreté, d'entretien, de fonctionnement et de propreté des éléments visés ci-dessus.

12.2.2 Au regard de l'Article 12.2.1., il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les travaux afférents au Local, qui seront limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et visées audit article R145-35 du Code de commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, du Centre et/ou de l'Opération d'Ensemble Immobilier, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

12.3. Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin du Bail au cours duquel ils auront été réalisés (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession des lieux, soit en cours de Bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux - finition,

modification, amélioration ou réparation, pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs...

L'accession jouera dans les mêmes conditions pour les kiosques édifiés ou acquis par le Preneur quel que soit le caractère, immobilier ou mobilier d'un kiosque qui est démontable et non scellé.

Ces travaux seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion de l'éventuel renouvellement consécutif à leur exécution, et ce, de convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

12.4. Informations

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, dont il aurait connaissance et 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 du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

12.5. Travaux du Bailleur

12.5.1. Obligations du Bailleur

Par dérogation à toutes dispositions du Bail prévoyant des réparations ou travaux à la charge du Preneur dans le Local, le Bailleur devra conserver à sa charge exclusive :

1°) les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code civil conformément aux dispositions de l'Article 12.2.2 ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le Local, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Seul le Bailleur sera habilité à réaliser lesdits travaux et grosses réparations, qui ne seront réalisés que s'ils sont indispensables.

Les travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) seront néanmoins à la charge du Preneur s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer ou de charges toutes réparations, tous travaux, exécutés dans le Local, dans l'Ensemble Immobilier, ou les volumes ou terrains, adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours, même s'ils ne relèvent pas de l'urgence, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, et à titre d'information du Preneur, le Bailleur a établi et communiqué au Preneur qui le reconnaît :

- (i) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec mention de leur coût ;
- (ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.

Les états visés aux (i) et (ii) ci-avant sont annexés au présent Bail.

12.5.2. Evolution de l'Ensemble Immobilier

Le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, extension de l'Ensemble Immobilier, toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins et des kiosques, des accès et liaisons verticales et horizontales et des cloisonnements, toute modification ou extension des Parties Communes et privatives, toute addition ou suppression de parkings, de mails, toute modification du plan de commercialisation ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le Preneur déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil au regard des particularités d'un Ensemble Immobilier, et accepter ces modifications, sans indemnisation ni diminution de loyer.

12.5.3. Travaux spécifiques

Le Preneur devra :

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.
- supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'Ensemble Immobilier et qui traversent le Local.

12.5.4. Engagement du Bailleur

Le Bailleur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour gêner le moins possible, pendant la durée des travaux visés au présent Article 12.5, l'exploitation du Preneur, et à maintenir l'accessibilité au Local et une visibilité satisfaisante dudit Local, sauf urgence caractérisée ou injonction administrative.

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT - OCCUPATION - CESSION

13.1. Nantissement

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité dans le Local objet du Bail devant être consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours après la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

En application des dispositions de l'article L511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

13.2. Occupation - Sous-location - Location-gérance - Domiciliation

Le Local donné à Bail sera occupé personnellement par le Preneur.

Le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie du Local, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans leur jouissance.

Toute mise en location-gérance du fonds de commerce est formellement interdite.

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans le Local est formellement interdite.

13.3. Cession

13.3.1. Cession

La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur auquel le projet de cession devra être notifié préalablement à sa réalisation, sous peine de nullité de la cession ou de résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

En tout état de cause, la société cessionnaire, quel que soit le type de cession envisagée en ce compris les opérations de cession ou transmission de patrimoine visée à l'Article 13.3.4, devra disposer d'un établissement principal en France.

L'agrément du Bailleur ne pourra être refusé que pour un motif sérieux et légitime.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut le cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux contradictoire. A défaut d'état des lieux contradictoire amiable, le cessionnaire devra faire établir, à ses frais, et en présence du Bailleur, un état des lieux, par huissier de justice. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local visé à l'Article 5 faisant foi.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'Article 2.4, celles-ci constituant un tout indivisible.

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du Bailleur au titre du Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature des actes de cession, le Bailleur se réserve de demander au cédant de payer par chèque de banque.

Le cédant restera garant et solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution de toutes les clauses du Bail, même en cas de cessions successives, et ce pour une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, garant avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du paiement de l'ensemble des loyers, charges de quelque nature que ce soit et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des Preneurs successifs.

La cession sera régularisée par acte authentique ou par acte sous seing privé établi par un juriste professionnel auquel le Bailleur sera appelé à concourir. L'acte réitérera expressément et dans leur

intégralité les deux alinéas précédents. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L 145-16-1 du Code de commerce soit porté à 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait du être acquittée.

L'autorisation de cession donnée par le Bailleur entraîne caducité du droit de préemption institué à l'Article 13.3.2 ci-après, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à l'acte de cession après communication intégrale de l'acte en conformité des dispositions stipulées audit Article 13.3.2.

L'ensemble des stipulations relatives à la cession s'imposera dans tous les cas quelles que soient les modalités de la cession y compris la vente du fonds par adjudication et même en l'état du redressement ou de la liquidation du Preneur.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base, le fonds de roulement et régulariser l'autorisation de prélèvement automatique visée à l'Article 7.4.3.

Le dépôt de garantie initialement versé par le cédant lui sera restitué par le Bailleur après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer et du compte-charge.

13.3.2. Droit de préemption

13.3.2.1. Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est alors qu'à l'expiration de ce délai de deux mois de préemption de la Commune, et à défaut de préemption par ladite Commune, que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur en notifiant au Bailleur la promesse de cession dans les conditions ci-après.

13.3.2.2. Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préemption du Bailleur et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle

notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent Article.

Le Bailleur 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 préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions sauf en ce qui concerne l'enseigne du cessionnaire, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

De convention expresse entre les Parties, la notification du Preneur vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

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

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

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préemption du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans le Local.

13.3.3. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts

En cas d'apport d'actifs comme en cas de changement de contrôle du Preneur (cession de plus de 50% des actions ou parts sociales, en capital ou droit de vote) ou de toute société contrôlant directement ou indirectement le Preneur au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des opérations en bourse, les Parties conviennent expressément que le Bailleur disposera d'une promesse de cession du fonds de commerce exploité dans les lieux objets du Bail, comprenant le droit au Bail ; promesse qui lui est par les présentes consentie à son profit ou à celui de tout tiers qu'il entendrait se substituer. Cette promesse est valable pour la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations.

Le Preneur en cas d'apport d'actifs, ou ses associés ou actionnaires en cas de changement de contrôle, devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur son intention en lui indiquant le cessionnaire pressenti, la valorisation du fonds de commerce exploité dans le Local et les éventuelles conditions de cession dudit fonds.

Cette notification vaut offre de vente du fonds exploité dans le Local au Bailleur. Si ce dernier manifeste son intention d'exercer la promesse de vente qui lui est ici consentie, pour lui-même ou pour tout tiers de son choix, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables.

Le Bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître, par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, son acceptation ou son refus d'acquérir le fonds de commerce. L'acte de cession du fonds devra être régularisé dans le délai d'un mois suivant la notification par le Bailleur de sa décision. A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai de deux mois susvisé, le Preneur pourra passer outre.

Dans ce même délai de deux mois, le Bailleur pourra, par courrier recommandé avec avis de réception, faire connaître son désaccord sur le prix ou les conditions de la vente du fonds de commerce.

Dans cette hypothèse, le prix et les conditions seront déterminés, à défaut d'accord, par trois experts désignés d'un commun accord, ou à défaut par le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La décision des experts s'imposera aux Parties, sans recours possible. Les frais d'expertise seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Les experts devront adresser leur rapport à chacune des Parties, par courrier recommandé avec avis de réception, dans un délai de trente jours à compter de leur saisine.

En cas d'expertise, le Preneur ou ses associés et actionnaires, comme le Bailleur, disposera d'un délai de trente jours à compter de l'envoi du rapport par les experts pour renoncer, le Preneur à l'opération d'apport, ses associés ou actionnaires au changement de contrôle, le Bailleur à l'acquisition du fonds de commerce exploité dans le Local.

Si aucune des Parties n'exerce son droit de repentir, le fonds de commerce devra être cédé au Bailleur ou à tout tiers qu'il se substituerait dans un délai de quarante-cinq jours de l'envoi par les experts du rapport.

Le Preneur déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du Bail.

13.3.4. Fusion et scission de sociétés, transmission universelle de patrimoine, apport d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préemption.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'Article 13.3.1 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

ARTICLE 14 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

14.1. Observation des règlements

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur du de l'Ensemble Immobilier, du cahier des charges et de tous documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble ainsi que les directives et recommandations du gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

Le Preneur s'oblige de même expressément à respecter les clauses et stipulations du règlement de copropriété ou les statuts de l'ASL ou de l'AFUL existants ou à venir, dont le texte et les modificatifs seront consultables par le Preneur chez le Bailleur ou son mandataire.

Le Preneur s'engage de même expressément à respecter les conditions du CPTAE ci-joint et de ses Annexes.

14.2. Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur, ce que le Preneur accepte expressément.

Les clauses et stipulations de ces documents pourront être mises en œuvre directement par le Bailleur ou son mandataire.

14.3. Utilisation des Parties Communes

Conformément à l'Article 12.5, le Bailleur ou son mandataire pourra, s'il l'estime nécessaire, fermer temporairement, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter, sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code civil.

Ces travaux seront réalisés dans le respect de l'Article 12.5.4.

Il pourra également prendre toutes décisions concernant la mise à disposition ou la location temporaire ou définitive d'une partie des Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Opération d'Ensemble, sous la seule réserve de respecter la destination générale de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 15 - NON-CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit, à compter de la signature des présentes et pendant la durée du Bail, de ses renouvellements éventuels et/ou prolongations, de même que pendant une durée de deux ans courant à compter de son départ du Local, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire et sous la même enseigne à une distance de deux (2) kilomètres, calculée à vol d'oiseau à partir d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une ou des exploitations préexistantes à la signature du Bail.

Cette interdiction peut constituer un motif légitime de refus d'agrément du Bailleur en cas de demande du Preneur ou d'une de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, portant sur l'acquisition d'un fonds dans l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 16 – DENOMINATION ET LOGOTYPE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Preneur devra utiliser le nom et le logotype de l'Ensemble Immobilier, dans le cadre de publicité sous toutes formes effectuées au bénéfice du magasin et utiliser obligatoirement pour son point de vente le sigle et le graphisme dudit Ensemble Immobilier.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ou de remplacer le nom et le logo de l'Ensemble Immobilier s'il l'estime souhaitable pour des raisons d'image et/ou d'identité commerciale et ce sans que le Preneur ne puisse s'y opposer. Le nom dudit Ensemble Immobilier ainsi déterminé fera l'objet d'une communication du Bailleur au Preneur.

ARTICLE 17 - ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'Ensemble Immobilier devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Indépendamment du respect de la réglementation en vigueur, le Preneur ne pourra insérer ou apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions, élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur les vitrines, ou sur les façades sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur ou de son mandataire, laquelle à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

Il ne pourra poser aucune enseigne, annonce, écriteau ou quelque élément de communication digitale et interactive ou dispositifs permettant de diffuser des images numériques que ce soit dans ou sur les Parties Communes intérieures et extérieures ou le toit de l'Ensemble Immobilier.

Il devra obtenir pour toutes enseignes, quelles que soient leurs forme et emplacement, les autorisations administratives nécessaires et en outre l'autorisation du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques de l'Ensemble Immobilier en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. Dans l'hypothèse d'un accord pour la pose d'une enseigne le Preneur supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes qui en découleraient. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du CPTAE.

Si la pose des enseignes du Preneur génère des impôts et taxes supplémentaires, le Preneur s'engage à les prendre à sa charge ou à les rembourser au Bailleur si ce dernier a fait l'avance des paiements des sommes dues à ce titre.

ARTICLE 18 - VISITE DU LOCAL

Le Preneur réservera au Bailleur ou aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes le Bailleur à mandater tout huissier de justice de son choix lequel pourra visiter le Local et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DU LOCAL

Le départ du Preneur du Local s'entend après enlèvement de tous les dépôts, stocks, matériels et mobilier autres que les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur, s'il le souhaite, conformément aux dispositions de l'Article 12.3 et remise des clés.

Préalablement à son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, le Preneur devra justifier par présentation des acquits qu'il est à jour des contributions à sa charge et de tous les loyers, accessoires, charges de quelque nature que ce soit, indemnités d'occupation, et toute autre somme dont il serait redevable en vertu des présentes.

Le Preneur devra mettre un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature qu'il aurait pu souscrire pour ses installations.

Le Preneur devra rendre le Local en parfait état d'entretien et de réparation.

Dans tous les cas le Bailleur aura le choix entre demander au Preneur de remettre les lieux en leur état primitif (mise à nu du Local, fluides en attente, à l'exception des moyens de fermeture, rideaux métalliques, vitrines), ou de conserver en totalité ou en partie les aménagements, installations, améliorations et constructions quelconques réalisés par le Preneur en cours de Bail, destinés à demeurer la propriété du Bailleur conformément aux dispositions de l'Article 12.3.

A cet effet, dans les six mois précédant son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, les Parties se rencontreront, sur demande du Preneur, pour une visite préalable à la sortie du Local et dresseront contradictoirement un état des lieux comportant un descriptif des travaux et réparations à effectuer incombant au Preneur. Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires. Tous les travaux qui seront mis à la charge du Preneur devront être réalisés avant la date de libération du Local par le Preneur.

Le jour de la restitution du Local, lors de la remise, volontaire ou forcée, des lieux au Bailleur, les Parties dresseront contradictoirement un procès-verbal de sortie des lieux comportant un état des lieux et le cas échéant un descriptif des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur le cas échéant convoqué par lettre recommandée avec avis de réception postée au moins 8 jours à l'avance. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut de réalisation des travaux par le Preneur avant la date de libération du Local, celui-ci devra acquitter ou rembourser au Bailleur, à première demande, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans le Local tels qu'elles résulteront de l'état des lieux susvisé. En outre, il devra régler au Bailleur une indemnité journalière calculée forfaitairement prorata temporis pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état sur la base du dernier loyer contractuel de la dernière année de location, majoré de cent pour cent et augmenté des charges et accessoires.

Le Preneur devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans le Local tels qu'elles résulteront de l'état des lieux susvisé.

ARTICLE 20 - DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

20.1. Etat des Risques et Pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des servitudes risques et information sur les sols, auxquels le Local loué au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 décembre 2017 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L125-5 et R125-23 à 27 du Code de l'environnement et L174-5 du nouveau Code Minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

En outre l'article L.125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

Aussi, d'un commun accord entre les Parties sont annexées les informations éventuellement rendues publiques par l'État en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'État dans le département dans lequel est situé le Centre et que le Centre serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire au titre de cette obligation d'information.

20.2. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Conformément aux dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, le Local et l'Ensemble Immobilier dont il dépend n'ont pas subi de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, depuis qu'il en est propriétaire et qu'il n'a pas été informé de la survenance

de sinistre reconnue comme catastrophe naturelle ayant affecté le Local et l'ensemble immobilier dont il dépend et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances antérieurement à son acquisition.

20.3. Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) en application de la loi du 12 juillet 2010 n°2010-788 et de l'arrêté du 18 avril 2012, est annexé aux présentes à titre informatif.

En fin d'occupation des lieux objet des présentes, pour quelque raison que ce soit, le Preneur fera établir à ses frais un nouveau diagnostic de performance énergétique du Local, satisfaisant aux conditions légales et réglementaires, compte tenu des aménagements qui auront été entrepris, le cas échéant, notamment dans le cadre des actions mises en œuvre en vue de la réduction des consommations d'énergie conformément à l'Article 20.5.2. Il remettra ce document au Bailleur à la restitution des locaux. A défaut de remise au Bailleur dudit diagnostic, ce dernier pourra le faire établir à sa diligence et aux frais du Preneur, ce dernier étant, dans tous les cas, tenu de communiquer au Bailleur toutes les données de consommations énergétiques dans les conditions et selon les modalités stipulées ci-après à l'Article 20.5.2.

20.4. Protection de l'environnement

Est jointe aux présentes en Annexe une charte sur les engagements environnementaux des Parties à laquelle sont également annexés les différents états, dossier et diagnostic ci-dessus visés.

20.5 Actions de réduction des consommations d'énergie

L'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation (i) de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010 et (ii) de transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments permettant d'assurer le suivi du respect de cette obligation.

Quelle que soit la superficie du Local occupé par le Preneur et/ou de la surface de l'Ensemble Immobilier, Bailleur et Preneur entendent se soumettre à toutes les obligations résultant de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, de ses décrets d'application et arrêtés encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire et visant à réduire la consommation énergétique, améliorer la performance énergétique du Local et/ou du Centre.

20.5.1. Mise en œuvre des actions de réduction des consommations énergétiques et d'eau

Pour atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie, les principales actions à mettre en œuvre tant par le Preneur dans le Local que par le Bailleur dans les parties communes et/ou à usage commun, dans le respect des stipulations du Bail et de ses Annexes, devront consister à :

- améliorer et/ou optimiser la performance énergétique du bâtiment en termes d'isolation, de matériaux, de chauffage, de protection solaire, etc...,
- installer des équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, etc...) et des dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
- améliorer et/ou optimiser l'exploitation des équipements,
- aménager le Local et les parties communes et/ou à usage commun en vue d'un usage économe en énergie,
- limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux,
- sensibiliser et inciter le personnel, les équipes, les prestataires et la clientèle à adopter un comportement écoresponsable.

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice du CPTAE ci-annexé et des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air et du contrat de Bail, tous les aménagements, investissements et modes d'utilisation, consommateurs d'énergie électrique, tant du Bailleur que du Preneur seront, dans la toute mesure du possible, à faible consommation (éclairage LED, récupération d'énergie, températures de consigne, extinction de tous les appareils en dehors des heures d'occupation, etc...) et les autres consommations éventuelles liées à des fluides à fortes émissions de CO² (gaz, fioul, bois, etc...) seront proscrites.

Le Preneur s'engage à souscrire à toutes les initiatives quelles qu'elles soient ayant pour but de diminuer les consommations et charges énergétiques.

A ce titre, le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur à réaliser dans le Local, sans aucun recours contre ce dernier ni demande d'indemnité ou réduction de loyer, tous travaux et interventions nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie qui s'avèreraient nécessaires y compris les rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, les travaux de renouvellement des équipements, les actions d'optimisation et d'exploitation des équipements.

20.5.2. Obligation de transmission des données de consommation énergétique

Le Preneur s'engage, dans un délai de six (6) mois suivant la fin de chaque année civile de référence, et ce, à compter de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de restitution du Local quelle qu'en soit la cause, d'une part, à transmettre sur la plateforme numérique OPERAT développée par l'ADEME ou toute autre plateforme qui lui serait substituée, et, d'autre part, à communiquer au Bailleur et/ou son mandataire :

- toutes les données de consommations énergétiques (électricité, gaz, autres...) dans le Local,
- toutes informations utiles permettant le cas échéant d'identifier les compteurs (électricité, gaz, autres...) et leurs références, ainsi que la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements installés dans le Local, tant à la Date de Prise d'Effet du Bail qu'au cours du Bail, et relatifs au chauffage, au refroidissement, à l'éclairage, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'eau,
- les conditions d'occupation et d'utilisation du Local,
- le cas échéant, les actions mises en œuvre en vue de la réduction des consommations d'énergie.

Le Preneur s'engage en outre à transmettre, chaque année, au Bailleur la copie de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique.

Outre les sanctions administratives auxquelles le Preneur pourrait s'exposer ou dont il devrait garantir envers le Bailleur le cas échéant, le Preneur sera redevable d'une astreinte de 100 (Cent) euros par jour de retard en cas de non-transmission de l'ensemble des éléments ci-dessus énumérés, et ce, huit (8) jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sans préjudice de l'application de toutes autres sanctions stipulées dans le Bail.

Dans un souci d'efficacité et de bonne administration, le Bailleur se réserve la faculté, au cours du Bail, de centraliser entre ses mains l'ensemble des données de consommation d'énergie des exploitants du Centre Commercial suivant la liste ci-dessus et/ou de déléguer à un prestataire de service la transmission sur la plateforme numérique OPERAT développée par l'ADEME de ces données et de celles afférentes aux parties communes et/ou à usage commun du Centre.

Ce prestataire, qui agira en qualité de mandataire du Bailleur, sera chargé de recueillir les données de consommation directement auprès du Preneur, qui déclare d'ores et déjà l'accepter, avant la

transmission de manière anonymisée sur la plateforme numérique, et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale.

La consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre, publiés sur la base de ou des attestation(s) numérique(s) annuelle(s) générée(s) par la plateforme numérique tant au titre des locaux privatifs que des parties communes du Centre, seront affichés dans le Centre.

20.5.3. Obligation de résultat

Les objectifs de réduction des consommations d'énergie imposés par les dispositions législatives et réglementaires rappelées ci-dessus constituent une obligation de résultat pour le Bailleur et pour le Preneur.

Le non-respect de ces objectifs pourra être sanctionné administrativement par une injonction adressée au Bailleur et/ou au Preneur d'avoir à déterminer un programme d'actions et le non-respect de celui-ci pourra, en outre, donner lieu à des amendes administratives.

En conséquence, le Preneur et le Bailleur, ou son mandataire, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- parvenir à la réalisation de ces objectifs,
- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux de réduction des consommations d'énergie et de développement durable,
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux,
- informer et communiquer de façon concrète auprès de la clientèle et des autorités locales.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS

Le Preneur et ses assureurs renoncent contre toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, les propriétaires des biens immobiliers dont le Centre dépend, le Bailleur, tout mandataire du Bailleur, tout occupant du Centre et leurs assureurs respectifs, dans les cas suivants :

- vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance de l'Immeuble et de ses biens ;
- suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, ascenseur, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation de l'Immeuble, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services :

- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général. en cas d'accidents survenant dans l'Immeuble ou du fait de l'Immeuble pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef ;
- en cas de gêne quelle qu'elle soit résultant de l'exécution des travaux de levée des réserves ou des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs ;
- en cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;

- en cas de désordres résultant de l'état de l'Immeuble et de tous désordres qui pourraient en résulter, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination.

Enfin, le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance du Local, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou d'une indemnisation de quelque nature.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

22.1. Assurances souscrites par le Bailleur

22.1.1 Assurance exploitation

Le Bailleur, et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires, souscrira une police d'assurance garantissant l'immeuble en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques principaux, à savoir notamment, incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, grève, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage, vandalisme et bris de glace, acte de malveillance, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, les honoraires d'experts à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des Experts, recours des voisins et des tiers, cette liste étant purement énonciative et non limitative.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyers supportée par le Bailleur en cas de survenance de l'un des risques garantis aux termes des polices susvisées.

Le Bailleur garantira également sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'immeuble, des installations, équipements et agencements dont il est propriétaire non occupant.

22.1.2. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux

En cas de travaux, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires souscrira ou fera souscrire une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », une police « Dommages-Ouvrages » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, ainsi qu'une police « Tous risques Chantier », s'il l'estime nécessaire.

22.1.3. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera la totalité des primes d'assurances contractées par le Bailleur et/ou le cas échéant par l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le(s) syndicat(s) de copropriétaires au titre des assurances susvisées et ce dans les conditions de l'Article 9 du Bail.

22.2. Assurances souscrites par le Preneur

22.2.1. Assurances souscrites par le Preneur pour la réalisation de ses travaux

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur devra souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux ; le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
- une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants.

- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription des assurances susvisée, avant tout démarrage de travaux.

22.2.2. Assurances souscrites par le Preneur pour l'exploitation de son Local

A compter de la prise d'effet du Bail, le Preneur devra avoir assuré l'ensemble de ses biens en valeur à neuf, en ce compris ses aménagements et agencements, son mobilier, son matériel et ses marchandises ainsi que les pertes d'exploitation, qui pourraient découler d'un dommage aux dits biens, principalement contre les risques d'incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, bris de machines, grève, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage, vandalisme et bris de glace, acte de malveillance, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra avoir également souscrit, une police couvrant sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de ses activités, de l'occupation du Local, ou du fait de ses préposés.

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

- le dommage corporel devra être couvert au minimum pour trois millions quarante-huit mille neuf cent quatre-vingt euros (3 048 980 €),
- le dommage matériel et/ou immatériels consécutif devra être couvert à concurrence de sept cent soixante-deux mille deux cent quarante-cinq euros (762 245 €), minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur préalablement à la livraison du Local, soit une copie certifiée conforme de ses polices, soit une attestation de son (ou ses) assureur(s) comportant au minimum la nature et le montant des garanties, le montant des franchises, la durée de validité de la police et la mention expresse de la renonciation à recours de l'assureur du preneur à l'égard du bailleur et de son assureur.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement les primes, en justifier au Bailleur à toute réquisition. En cas de résiliation des dites polices, le Preneur devra informer le Bailleur de la date effective de résiliation de ces dernières par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard un mois avant ladite date et transmettra au Bailleur la copie certifiée conforme ou l'attestation d'assurance de la nouvelle police qu'il aura souscrite.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur, le ou les syndicats, l'AFUL ou l'ASL, les colocataires ou pour 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.

22.3. Renonciations à recours réciproques

Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et le cas échéant contre le(s) syndicat(s) des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL ainsi que contre l'ensemble des exploitants dépendant du Centre pour tous dommages de quelque nature et de quelque origine que ce soit. Ses polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

En contrepartie, le Bailleur, et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires, déclare renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc...) ainsi qu'à l'égard des assureurs du Preneur et des assureurs des occupants qu'il s'est régulièrement substitués

en cas notamment de dommages causés par les événements garantis au titre de la police susvisée, laquelle comportera mention de cette renonciation à recours.

ARTICLE 23 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE - PENALITES - INTERETS DE RETARD - SANCTIONS GÉNÉRALES

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.

23.1. Clause résolutoire

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce ou de tous textes qui leur seraient substitués.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, de tout nouveau loyer et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base de renouvellement, du loyer variable additionnel, des charges de quelque nature que ce soit, du fonds de roulement, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du Bailleur portant refus de renouvellement et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou de ses Annexes, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le Bail sera, s'il plait au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est en tant que besoin attribuée au juge des référés du Tribunal Judiciaire de Paris pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

23.2. Manquements aux obligations contractuelles

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge au titre du Bail et de ses Annexes, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après l'envoi d'une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

23.3. Intérêts et pénalités contractuels de retard

Toute somme exigible au titre des loyer, des charges de quelque nature que ce soit, du fonds de roulement, des impôts et taxes, des pénalités, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible d'après le Bail, payée en retard sera productrice d'un intérêt de retard calculé par jour de retard au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de 10 points de pourcentage, sans pouvoir être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Par ailleurs, à défaut de paiement du loyer, des charges de quelque nature que ce soit, du fonds de roulement, des impôts et taxes, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible d'après le Bail et ce, immédiatement après leur échéance, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion du contentieux et des frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant distincte des droits à condamnation prévus à l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur est mis en demeure par le seul effet de la signature du Bail.

23.4. Pénalités en cas de résiliation pour faute du Preneur

En cas de résiliation judiciaire pour faute du Preneur, comme en cas de jeu de la clause résolutoire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur.

Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur l'indemnité complémentaire prévue à l'Article 12.1.1, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

En outre, le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la relocation, forfaitisé d'accord entre les Parties, à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur.

23.5. Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local après la date d'effet de la résiliation, que ce soit par résiliation amiable, par le jeu de la clause résolutoire ou par résiliation prononcée judiciairement, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cent pour cent prorata temporis et augmenté des charges et accessoires, jusqu'à la reprise du Local par le Bailleur.

23.6. Infractions au Règlement Intérieur

Sans préjudice du jeu de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par les pénalités prévues audit Règlement Intérieur ci-annexé, et ce indépendamment des frais éventuels de nettoyage, enlèvement, remise en état à la charge du Preneur.

La constatation de l'infraction et de sa durée est valablement effectuée par la direction de l'Ensemble Immobilier, auquel en tant que de besoin, propriétaire, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le Bail, ses prolongations ou renouvellements.

23.7. Autres frais

Tous frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires, notamment par application des articles L. 143-1 et suivants du Code de commerce, seront à la charge du Preneur.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et dépens de justice, frais afférents aux actes extrajudiciaires, honoraires, émoluments que le Bailleur aura exposés.

ARTICLE 24 - DROIT D'ENTREE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, à la date prévue à l'Article 2.9., un droit d'entrée dont le montant est visé à l'Article 2.9., taxe sur la valeur ajoutée en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

Ce droit d'entrée constitue, de convention formelle, un complément de loyer versé en rémunération des travaux effectués par le Bailleur pour le compte du Preneur. Il ne sera pas intégré au loyer de base pour le calcul du loyer variable additionnel, ce que le Preneur accepte.

Il est par ailleurs définitivement acquis au Bailleur et ne pourra, sous quelque forme que ce soit, être remboursé en tout ou partie au Preneur, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, ni en fin de Bail.

ARTICLE 25 – GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Sans préjudice du versement par le Preneur du dépôt de garantie prévu à l'Article 8; le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur à la signature du présent Bail, une garantie autonome à première demande d'un établissement bancaire de 1^{er} rang, ayant son siège social ou un établissement en France, dont le texte est conforme au modèle agréé expressément par le Bailleur ou proposé par lui, et sous la réserve expresse que les conditions suivantes, stipulées indivisibles, soient réunies :

- Cette garantie a vocation à couvrir l'ensemble des sommes dues par le Preneur au titre du présent Bail (et notamment : loyer, charges de quelque nature que ce soit, travaux, accessoires, ...) dans la limite du montant figurant à l'Article 2.10.
- Cette garantie doit être régie par le droit français ; tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution de cette garantie relèvera des juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'appel de Paris ; son exécution relèvera d'un établissement bancaire situé en France.
- La garantie constitue un engagement inconditionnel et irrévocable de la Banque, autonome et indépendant par rapport au Bail ; le règlement de la Banque devant intervenir dans les huit (8) jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception du Bailleur, mentionnant les sommes dues par le Preneur à leur date d'échéance.
- En cas de mise en jeu de la garantie, une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques, de même montant et de même durée devra être remis au Bailleur, au plus tard dans un délai de huit (8) jours.
- En cas de cession du Bail comme en cas de renouvellement du Bail, sous quelque forme que ce soit, la garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que l'ayant-droit ait lui-même versé une garantie équivalente, le Preneur étant lui-même garant solidaire des obligations de son ayant-droit vis-à-vis du Bailleur conformément aux dispositions de l'Article 13.3.1.
- En cas de transmission de la propriété du Local sur lequel porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, cette garantie à première demande bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire du Local,
- Cette garantie bancaire à première demande doit être valable pendant toute la durée du présent Bail et subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'expiration du présent Bail et la restitution effective du Local.

ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes, et notamment les droits de timbres et d'enregistrement le cas échéant ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

Les frais et honoraires d'établissement de Bail sont à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer à la signature des présentes comme indiqué à l'Article 2.11.

ARTICLE 27 - TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre du présent Bail, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018 (RGPD) ci-après ensemble la « Réglementation ».

Le terme « Données Personnelles » désigne l'ensemble des informations qui permettent d'identifier directement ou indirectement une personne physique et de manière plus générale les données

qualifiées de « données personnelles » au sens de l'article 2 de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, de la jurisprudence et de l'article 4 du règlement européen 2016/679 précités. Les Parties s'engagent l'une à l'égard de l'autre à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation.

Les informations recueillies par chacune des Parties concernant leurs salariés, directeurs, leurs affiliés ou leurs représentants, pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, chaque Partie agissant en qualité de Responsable de Traitement et destiné à la gestion, au suivi de la relation contractuelle et à l'exécution du Bail entre les Parties ainsi qu'au respect des obligations légales et réglementaires afférentes (telle que la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la lutte contre la fraude...). Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes de chaque Partie concernés par les finalités susvisées et à leurs prestataires et/ou sous-traitants, chaque Partie s'engageant à en assurer ou faire assurer la confidentialité conformément à la Réglementation. Elles pourront également être destinées à toute autorité compétente qui en ferait la demande.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Parties veilleront particulièrement à ce que les traitements des données soient effectués en Union Européenne. Dans l'hypothèse où des données devraient être transférées dans des pays tiers à l'Espace Économique Européen (EEE), elles s'assureront que ces pays assurent un niveau de protection des données personnelles suffisant. Lorsque cela n'est pas le cas, les Parties s'engagent à prévoir des garanties appropriées telles que le recours à des règles d'entreprise contraignantes (ou binding corporate rules) ou encore aux clauses contractuelles types édictées par la Commission Européenne et Certifications de sécurité et de confidentialité les plus récentes.

Conformément à la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles, chaque Partie s'engage à faire respecter à l'égard des personnes physiques concernées par le traitement de leurs données personnelles, leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime et d'effacement dans la mesure où les données ne sont pas nécessaires à l'exécution du Bail, de limitation et si applicable de portabilité vers un prestataires tiers le cas échéant.

En cas de litige, elles bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant les Données Personnelles.

ARTICLE 28 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS LEGALES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET DISPOSITIF ANTI- CORRUPTION

Le Bailleur et le Preneur sont soucieux du respect des dispositions légales en matière de lutte contre la corruption, de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme. En conséquence les Parties déclarent avoir mis en place des politiques et mesures appropriées conformément aux lois et réglementations en matière de lutte contre la corruption qui leur sont applicables ainsi qu'à leurs collaborateurs et toutes les sociétés de leurs groupes.

Le Preneur s'engage :

- à fournir à première demande du Bailleur ou de son mandataire tout document requis en application de la législation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme,
- et à justifier au Bailleur des mesures mises en œuvre au regard de la lutte contre la corruption.

ARTICLE 29 - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

29.1. Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social.

Le Preneur fait élection de domicile à son siège social jusqu'à la mise à disposition du Local puis ensuite dans le Local pour toutes notifications, mesures conservatoires ou d'exécution.

29.2. Compétence juridictionnelle

Pour tous litiges relatifs aux présentes les Parties donnent compétence au Tribunal Judiciaire de Paris, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

29.3. Signature électronique

En application des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DOCUSIGN FRANCE SAS. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

ARTICLE 30 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCE - INDIVISIBILITÉ

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 préalable écrite.

Le Bail tout comme le Local sont expressément déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations. En cas de co-preneurs, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 31 – DISPOSITIONS DIVERSES : PERSONNALITE DU PRENEUR - PERSONNALITE DU BAILLEUR- RENONCIATIONS

31.1 Personnalité du Preneur

Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au Registre du Commerce et des Sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Bail.

La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du Bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

31.2 Personnalité du Bailleur

Le Bailleur pourra se substituer toute société de son groupe d'appartenance pour l'exécution des présentes, dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, étant précisé que le groupe d'appartenance du Bailleur s'entend de l'ensemble composé des sociétés, entités ou groupements, dotés ou non de la personnalité morale, personne physique, français ou étrangers, contrôlés par l'un des associés du Bailleur ou contrôlant le Bailleur, directement ou indirectement, en capital ou en droits de vote, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

31.3 Renonciations

Les Parties entendent renoncer aux dispositions des articles 1219, 1220, 1221, 1222 et 1223 du code civil.

ARTICLE 32 - RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

1. Le Bail,
2. Le(s) plan (s) du Local,
3. L'Etat des Risques et Pollutions, et le cas échéant, l'Etat de pollution des sols,
4. La Charte relative aux dispositions environnementales,
5. Le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales et ses annexes,
6. Le Règlement Intérieur,
7. Le Diagnostic de Performance Energétique, le cas échéant.
8. L'Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur et l'Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Fait en un exemplaire, signé par les Parties au moyen du procédé de signature électronique sécurisé DocuSign.

A Ivry sur Seine

, le 08-juil.-2021 | 18:06:52 CEST

Pour le Preneur,
lu et approuvé

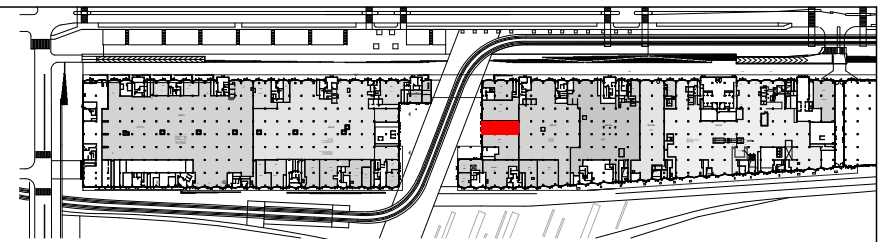
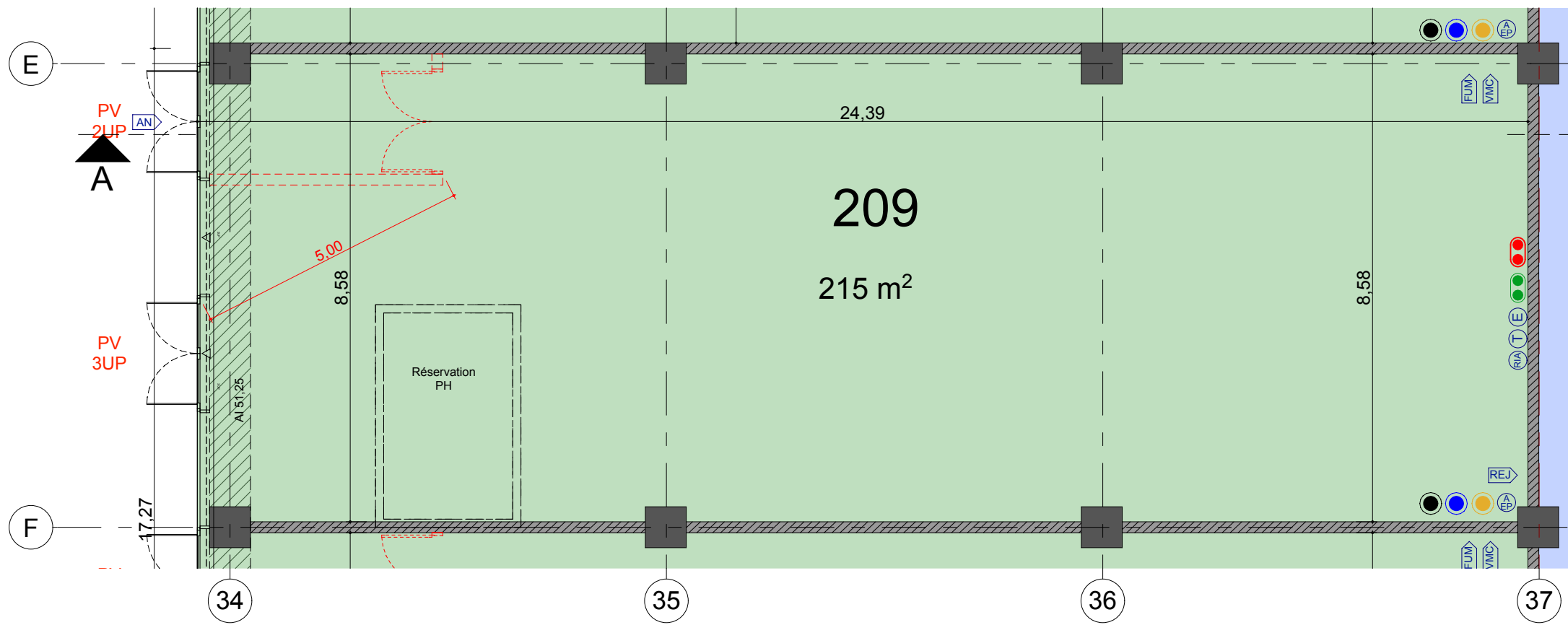
DocuSigned by:

E6918FE5C2ED4F6...

Pour le Bailleur,
lu et approuvé

DocuSigned by:

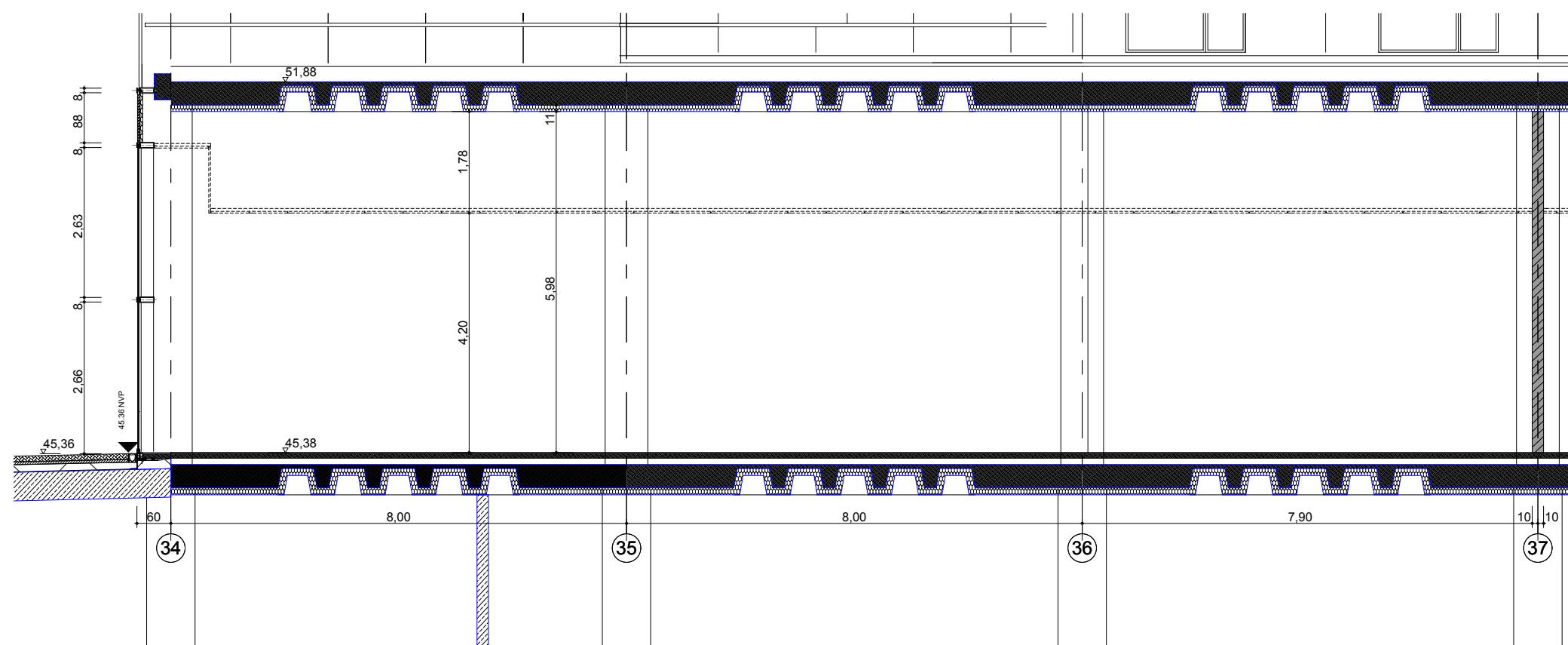
C1E2FD76D8E24E8...



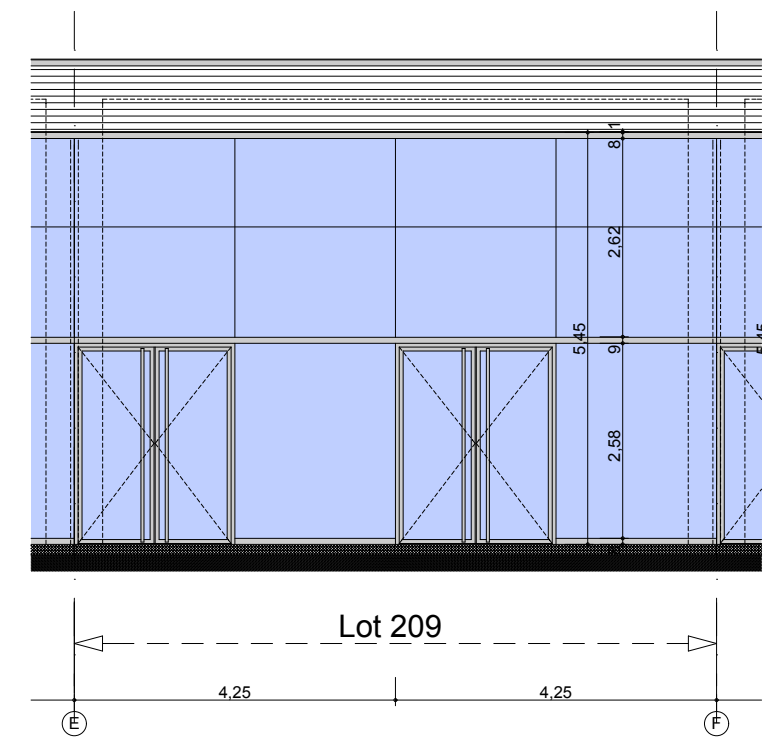
PLAN DE REPÉRAGE
 Nota : Emplacement attentes réseaux à confirmer avec étude BET Fluides

- LÉGENDE**
- (E) Attente électricité
 - (T) Attente Telecom
 - (EP) Alimentation eau potable
 - (RIA) Attente RIA
 - (●) Attente eaux usées
 - (●) Attente eaux usées grass
 - (●) Attente eaux vannes
 - (●) Attente eau chaude
 - (●) Attente eau glacée
 - (AN) Air neuf
 - (RE) Rejet d'air
 - (VMC) Extraction sanitaires
 - (FUM) Extraction fumées

DocuSigned by:
 Jonathan MBLONSK
 E6918FE5C2ED4F6...



COUPE AA



FAÇADE

Plan non contractuel

Reconversion de l'entrepôt MacDonalD				OBJET : Plans de Commercialisation		PLAN : LOT 209		Echelle : 1/100		Date : 15 12 2014		COM 209
Maître d'Ouvrage SCI MACDONALD COMMERCES		Aménageur PARIS NORD EST Parc du Pont de Flandres, Bâtiment 026 11 rue de Cambrai, 75949 Paris Cedex 19		Maitrise d'Oeuvre Architecte commercialisation Macro lot commerces AU4G, 60 rue de Wattignies, 75012 Paris				FORMAT : A3		INDICE : 24		
		Architecte Conception / coordination FAA-XDGA, Square Saintelette 12 B-1000, Brussel										

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 4493215

Pour le compte de GEOFIT Expert

Date de réalisation : 19 mars 2021 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2012159-0001 du 7 juin 2012.

REFERENCES DU BIEN

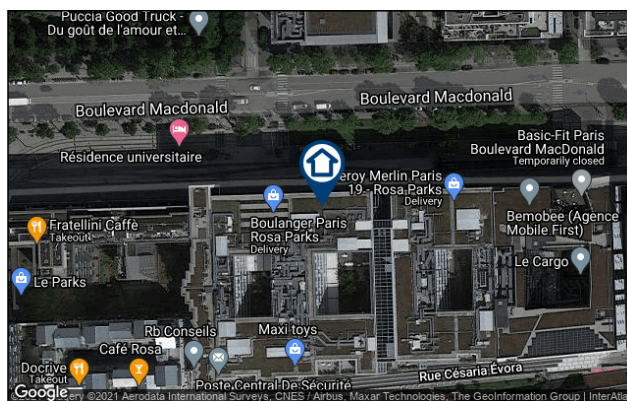
Adresse du bien

155-219 Boulevard Macdonald

75019 Paris

Bailleur

SCI MAC DONALD COMMERCES



SYNTHESE

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles	approuvé	25/02/1977	oui	non	p.4
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques ...	approuvé	19/03/1991	oui	non	p.4
SIS*	Pollution des sols	approuvé	13/01/2020	non	-	p.5
PPRn	Inondation	révisé	19/04/2007	non	non	p.6
Zonage de sismicité : 1 - Très faible**				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible***				non	-	-

* Secteur d'Information sur les Sols.

** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

*** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

Informations complémentaires	Zone
Plan d'Exposition au Bruit*	Non concerné

* Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	3
Localisation sur cartographie des risques	4
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	9
Annexes.....	10

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2012159-0001** du **07/06/2012**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 19/03/2021

2. Adresse

155-219 Boulevard Macdonald

75019 Paris

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre

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

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux autre

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

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

oui non

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte Moyenne Modérée Faible **Très faible**
 zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif Faible avec facteur de transfert Faible
 zone 3 zone 2 zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

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

oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 75-2020-01-13-001 du 13/01/2020 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Bailleur

SCI MAC DONALD COMMERCES

à PARIS

le 13-juil.-2021 | 11:49:1

Locataire

SA2M

à Ivry sur Seine le 08-juil.-2021 | 18:06:5

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

R111.3 Dû à des cavités naturelles, approuvé le 25/02/1977

Concerné*

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



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Mouvement de terrain

R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches),
approuvé le 19/03/1991

Concerné*

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



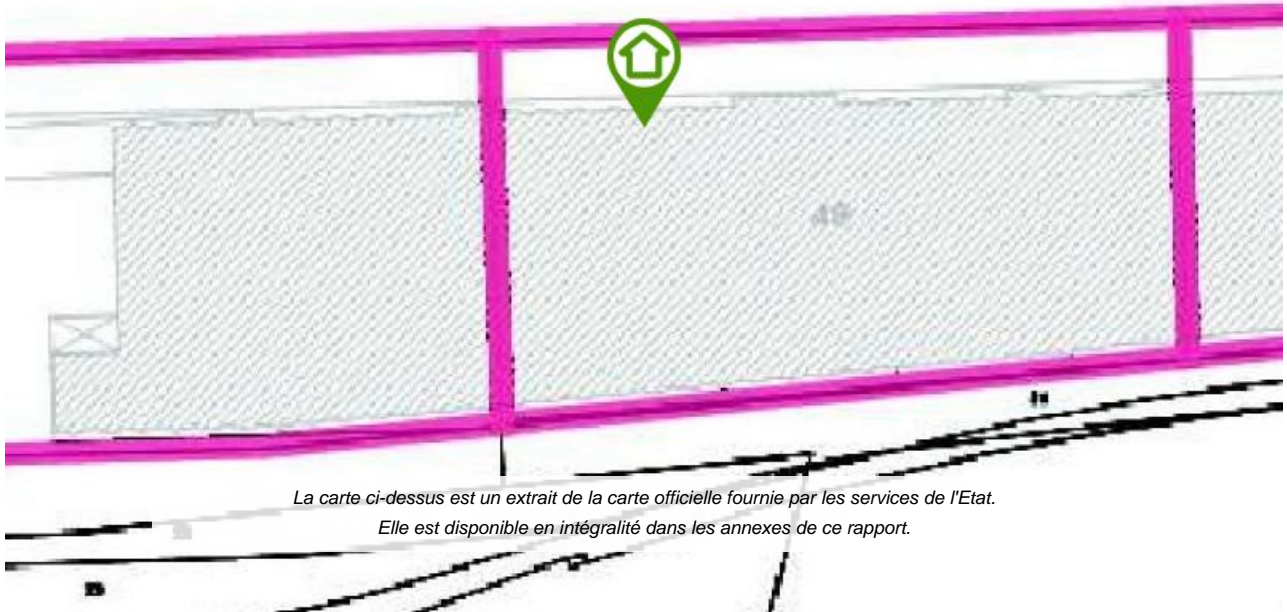
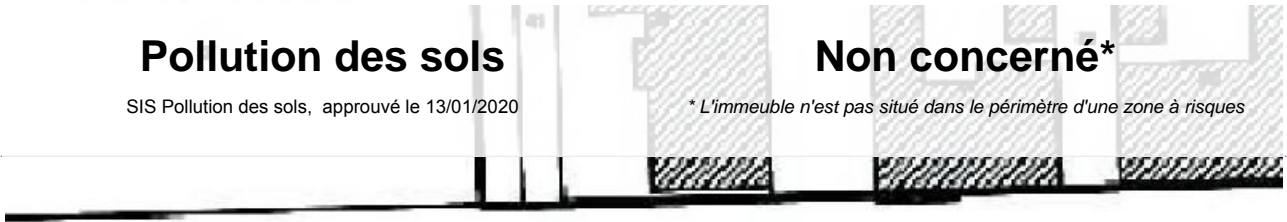
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Pollution des sols

SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020

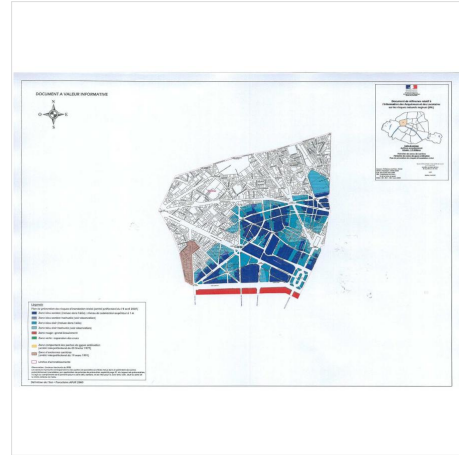
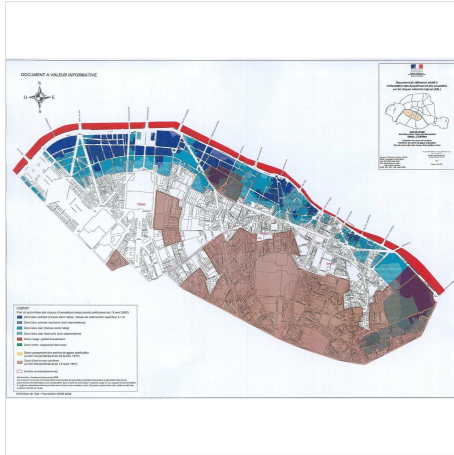
Non concerné*

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



*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.*

PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007 (suite)



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2018	27/07/2018	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/07/2017	10/07/2017	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1993	30/04/1993	10/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	05/11/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	25/05/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/1983	06/06/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Paris - Paris
 Commune : Paris

Adresse de l'immeuble :
 155-219 Boulevard Macdonald
 75019 Paris
 France

Etabli le : 08-juil.-2021 | 18:06:52 CEST

Bailleur :

DocuSigned by:
Frédéric LALDUM
 C1E2FD76D8E24E8...

SCI MAC DONALD COMMERCES

Locataire :

DocuSigned by:
Jonathan MBLONSKI
 E6918FE5C2ED4F6...

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

- > Règlement du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991
- > Règlement du R111.3 Dû à des cavités naturelles, approuvé le 25/02/1977 (disponible en mairie ou en Préfecture)

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par GEOFIT Expert en date du 19/03/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012159-0001 en date du 07/06/2012 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles et par la réglementation du R111.3 Mouvement de terrain approuvé le 25/02/1977
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches) et par la réglementation du R111.3 Mouvement de terrain approuvé le 19/03/1991
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2012159-0001 du 7 juin 2012
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités naturelles, approuvé le 25/02/1977
 - Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991
 - Cartographie réglementaire du SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020
 - Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

Arrêté préfectoral n° 2012159-0001
modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en
qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les
modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités

Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles **L.125-2** et **L.128-2**,

Vu la loi n° **89-462 du 6 juillet 1989** modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du **13 avril 2011** modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du **27 mai 2005**, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2006-45-1 du 14 février 2006** portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Vu l'arrêté préfectoral n° **2008-105-2 du 14 avril 2008** modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1^{er} du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :

- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

ARTICLE 4 :

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

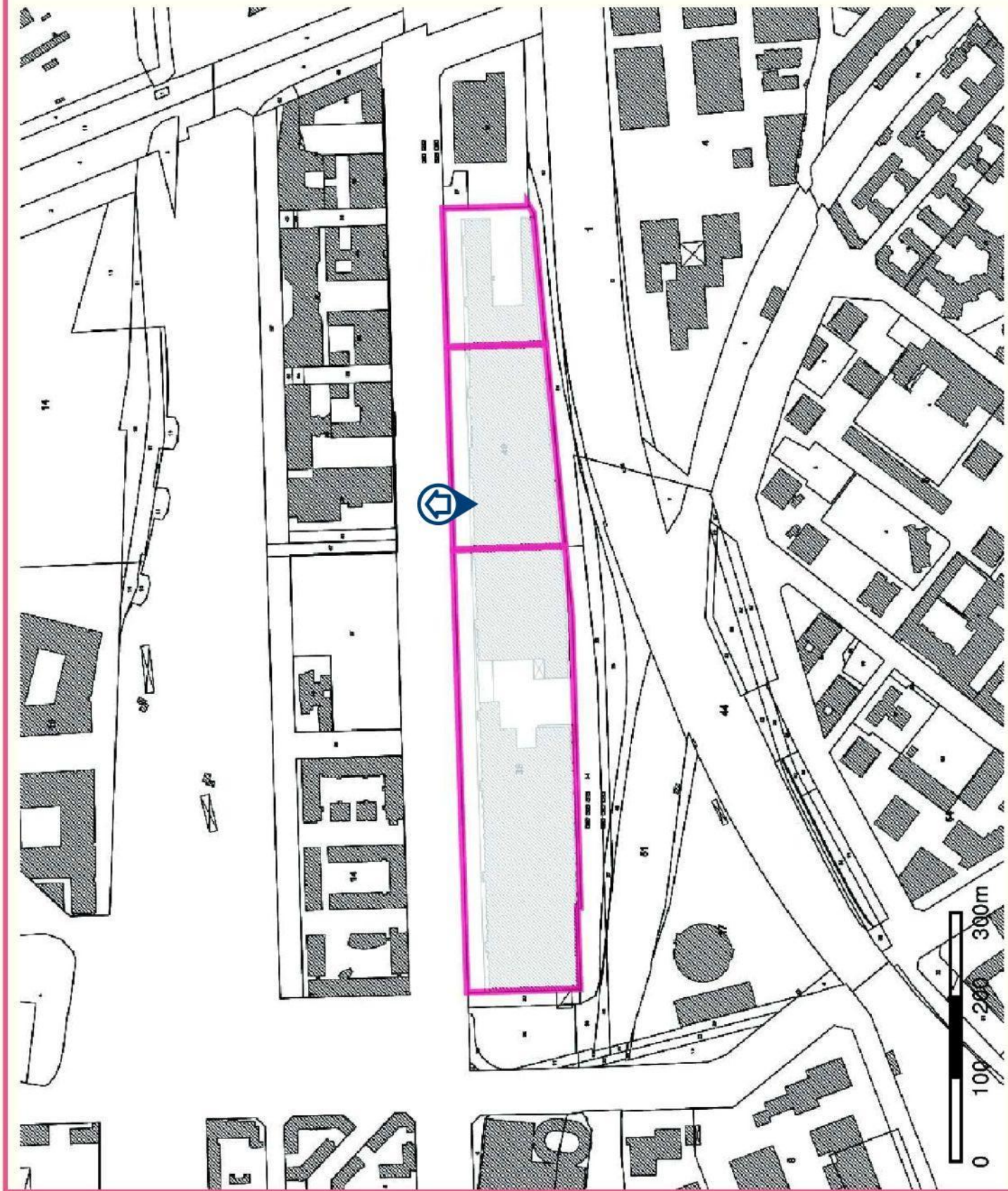
Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris

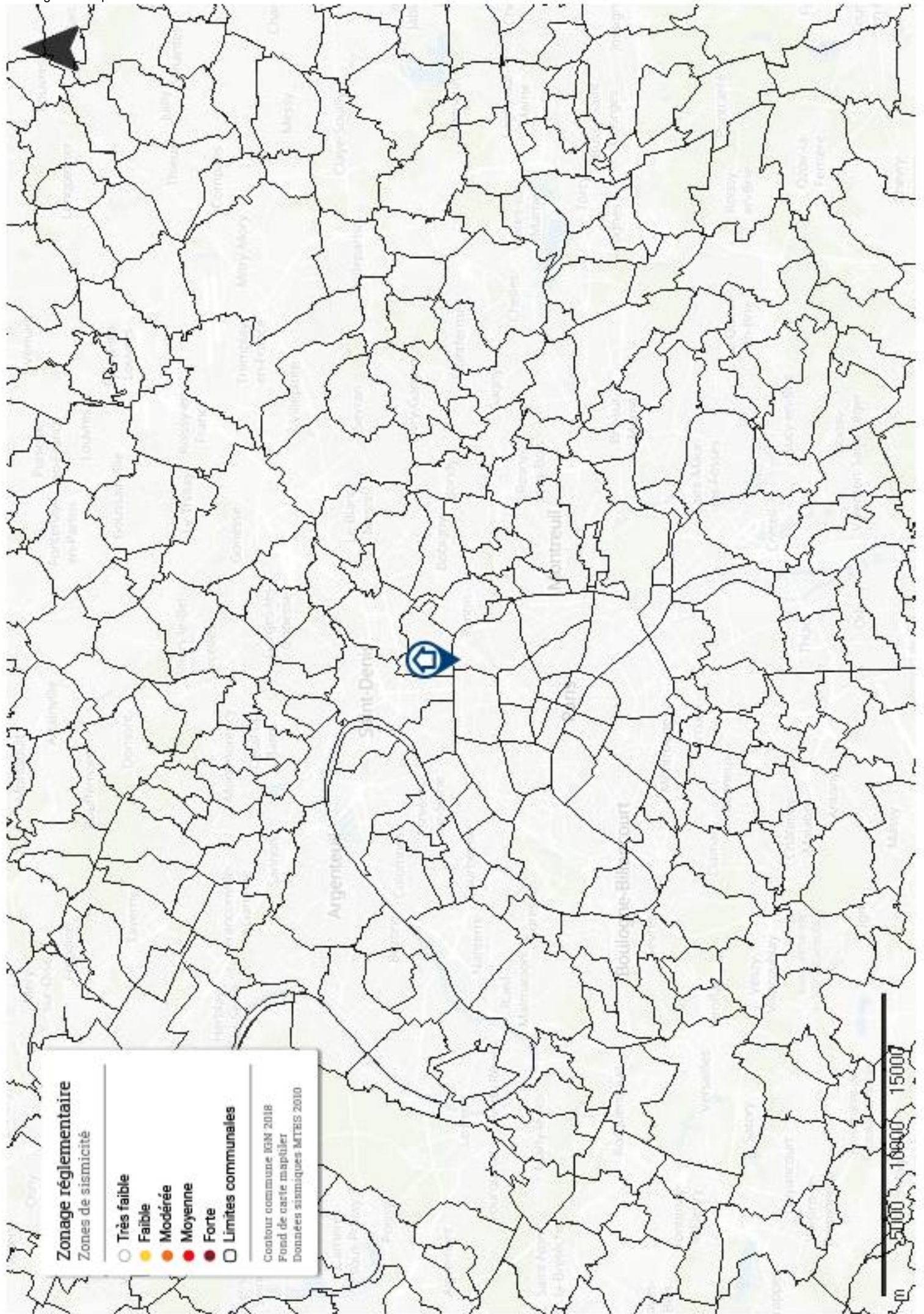


Bertrand MUNCH

□ Périimètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 75SIS055558





Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGM 2018

Fond de carte mapitiler

Données sismiques MTEIS 2010

0 5000 10000 15000

CHARTRE RELATIVE AUX DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

1. Protection de l'environnement

1.1. Dispositions générales

Le Preneur s'interdit tout fait susceptible de provoquer un des inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et prendra soin, dans l'exercice de son activité et pendant toute la durée du Bail, de la préservation des intérêts énoncés dans ce texte.

Le Preneur fera par ailleurs le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet effet, le Preneur procédera, le cas échéant, à l'enlèvement, au tri et à la mise en décharge ou en centre de stockage de toute pollution au titre de la législation sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

1.2. Exploitation d'une installation classée

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur et dans les conditions définies par lui, aucune installation visée à l'article L. 511-1 du code de l'environnement susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Le Preneur fera son affaire du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement de sorte que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle et justifier au Bailleur de l'obtention de toutes les autorisations ou déclarations administratives nécessaires pour la mise en exploitation, le transfert, l'extension ou la transformation de ses installations, ou le changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, et le cas échéant, du paiement de toutes sommes, redevances, participation, taxes et autres droits y afférents.

Par ailleurs, le Preneur devra, préalablement à la mise en exploitation de l'installation, remettre au Bailleur une garantie financière à première demande destinée à assurer la surveillance du site et le maintien en sécurité de l'installation, les interventions éventuelles en cas d'accident avant ou après la fermeture, et la remise en état après fermeture, ainsi que les indemnisations dues aux tiers qui pourraient subir un préjudice par fait de pollution ou d'accident causé par l'installation.

Le Preneur devra en permanence tenir à jour un état de la pollution des sols sur lesquels est située l'installation.

Il devra informer le Bailleur de tous les événements importants et des contrôles réglementaires concernant l'exploitation de cette installation dans le Local, le cas échéant de la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives, ainsi que des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation de cette installation.

En cas de fusion de sociétés, de cession ou d'apport de son fonds de commerce, le Preneur fera son affaire du respect de la procédure de changement d'exploitant prévue par la réglementation en vigueur, la cession ne devenant définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'administration comme nouvel exploitant. Le cédant et le cessionnaire devront remettre au Bailleur une copie intégrale des correspondances échangées avec l'autorité administrative sur le changement d'exploitant.

Lors de la fin du Bail, le Preneur devra s'assurer de la conformité du terrain avec les dispositions de l'article R. 341-1 du code de l'environnement, et justifier de l'accomplissement par ses soins de la totalité de la procédure de cessation d'exploitation, de sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée à ce sujet. En particulier, il devra remettre au Bailleur préalablement à son départ :

- la copie intégrale de sa déclaration de cessation d'activité,
- le récépissé du dépôt de la déclaration de cessation d'activité,
- s'il s'agit d'une installation autorisée, le dossier complet de demande d'autorisation et l'arrêté d'autorisation pouvant comporter dès l'origine les mesures prévues lors de la cessation d'activité,
- le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état et ses arrêtés complémentaires,
- les pièces attestant de la réalisation des travaux de dépollution (devis ou ordres de services aux entreprises visant expressément les prescriptions du préfet ainsi que les factures correspondantes),
- le procès-verbal de récolement par l'inspecteur des installations classées,
- et le récépissé de dépôt du procès-verbal en préfecture.

En tout état de cause, en cas de cession du fonds de commerces ou de cessation de l'activité pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra faire le nécessaire, de sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment et pour quelque cause que soit voire sa responsabilité engagée au titre de l'exploitation.

De manière générale, le locataire devra, à ses frais, préalablement à son départ, procéder à toutes études et investigations nécessaires et effectuer tous les travaux de remise en état du Local, de sorte qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

2. Échanges de données et informations environnementales

Les Parties acceptent de collaborer de bonne foi pour améliorer les performances environnementales du Centre et du Local.

A cet effet, chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les informations environnementales pertinentes et les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement au Centre et au Local concernant :

- la consommation d'électricité, de gaz et/ou de toute autre source d'énergie,
- la consommation d'eau,
- le volume de déchets produits par nature : déchets humides et secs, déchets d'emballages, déchets industriels, déchets d'équipements électriques et électroniques, déchets dangereux...,
- la gestion et le recyclage desdits déchets,
- le volume d'émission de gaz à effet de serre,
- les qualités sanitaires de l'air et de l'eau,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution de l'eau,
- la maintenance des équipements de traitement de l'air,
- la maintenance des équipements de traitement des déchets.

Ces données et informations environnementales seront communiquées au moins une fois par an, selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées ultérieurement et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer de données exploitables de la façon la plus efficace possible.

Le Bailleur pourra faire réaliser une fois par an par un auditeur indépendant et qualifié un audit environnemental portant sur le Local et les parties communes ou à usage commun du Centre et

prenant en compte les informations environnementales ainsi que tout autre document que le Preneur serait tenu de communiquer en vertu du Bail.

Cet audit sera effectué moyennant l'envoi par le Bailleur d'un préavis de huit jours au Preneur. Le Bailleur pourra, au cours de cet audit, se faire accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande.

Réciproquement, les Preneurs représentant au moins 50 % de la Surface Exploitée totale du Centre pourront demander au Bailleur de lui remettre ou à défaut, de réaliser un audit annuel des performances environnementales du Centre et, notamment la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie utilisant des sources fossiles installés au sein du Centre.

Tout rapport d'audit environnemental réalisé sera communiqué au comité de suivi environnemental.

3. Comité de suivi environnemental

Le Bailleur se réserve la possibilité de constituer un comité consultatif et de concertation dénommé « comité de suivi environnemental » composé de représentants du Bailleur, du gestionnaire du Centre et des exploitants du Centre et de toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion du Centre et des locaux loués, chargé :

(a) d'étudier :

- les données et informations environnementales produites par le Bailleur, et afférentes aux parties communes ou à usage commun du Centre et aux locaux loués mises en commun par les membres du comité de suivi environnemental ainsi que tout autre document qui lui sera communiqué ;
- toute pratique qui pourrait être mise en œuvre pour l'amélioration de la performance environnementale du Centre et des locaux loués ;

(b) d'émettre un avis consultatif sur le plan de gestion environnementale réalisé par le Bailleur pour le Centre et les locaux loués en vue d'atteindre des objectifs annuels portant sur la réduction de la consommation d'énergies, de l'émission de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau et de la production des déchets ;

(c) d'émettre un avis consultatif sur le rapport annuel réalisé par le Bailleur, qui :

- contiendra un résumé des informations environnementales du Centre et des locaux loués ;
- déterminera les objectifs à atteindre en relation avec l'élaboration ou l'adaptation du plan de gestion environnementale ;
- décrira les progrès effectués en matière d'atteinte des objectifs déterminés les années précédentes par le plan de gestion environnementale et identifiera tout autre progrès réalisé ;

(d) d'émettre des recommandations sur les comportements permettant d'améliorer de manière globale et/ou individuelle les performances environnementales du Centre et des locaux loués.

Etant précisé, d'une manière générale, que le comité de suivi qui sera éventuellement mis en place n'aura qu'un pouvoir consultatif et/ou d'analyse des documents et études qui seront réalisés par le Bailleur.

Les Parties s'engagent à demander à leurs prestataires respectifs chargés de la gestion du Centre et du Local ainsi que de leurs équipements techniques, s'il en existe, qu'ils se conforment et si possible améliorent les principes et objectifs définis dans cet accord.

4. Certifications environnementales du Centre

Le Bailleur attire l'attention du Preneur sur les objectifs de certification du Centre au regard des critères de performance environnementale visés dans le cahier des charges environnementales des preneurs annexé au présentes.

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour le Centre une ou plusieurs certification(s) ou accréditation(s) en matière environnementale :

- que le Bailleur juge nécessaire, et notamment pour s'assurer que le Centre reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- ou qui constituent des standards de marché ;
- ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les preneurs en place ou les preneurs futurs.

Afin notamment de sensibiliser le Preneur aux moyens permettant d'atteindre et de maintenir les niveaux de performance environnementale requis par les certifications visées et celles obtenues ou à obtenir, le cas échéant, le Bailleur se réserve la possibilité d'établir ultérieurement dans l'intérêt du Centre une charte de chantier à faible nuisances environnementales et/ou un cahier des charges environnementales des preneurs, qui définissent les principales règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'exploitation du Local ainsi que l'utilisation des parties communes ou à usage commun du Centre.

Le Preneur s'engage d'ores et déjà à respecter ces documents, dès qu'ils lui seront communiqués par lettre recommandée avec accusé de réception, dans l'intérêt du Centre. En tout état de cause, le Bailleur tiendra le Preneur informé de l'avancement de ses démarches.

Le Bailleur se réservera ensuite la possibilité à tout moment et pendant la durée d'occupation du Local d'actualiser, de compléter ou de modifier le CPTAE, la charte de chantier à faible nuisances environnementales et le cahier des charges environnementales des preneurs qui deviendront opposables au Preneur à compter de leur communication par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra mettre en place les moyens adéquats de mesure et de contrôle de ses consommations énergétiques, fournir au Bailleur toutes informations utiles et se conformer aux éventuelles prescriptions qui lui seront communiquées par le Bailleur, permettant, le cas échéant, d'obtenir et de conserver toute certification environnementale du Centre décidée par le Bailleur.

C.P.T.A.E.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS
TECHNIQUES, ARCHITECTURALES
ET ENVIRONNEMENTALES

MS - Boutiques – Restaurants - Kiosques

Ensemble commercial
Paris - Boulevard Macdonald

Indice : 12

Mise à jour : 17 janvier 2017

Table des matières

CHAPITRE 1	10
DESCRIPTIF DES OUVRAGES COMMUNS A L'ENSEMBLE DU CENTRE	10
I.1. Caractéristiques Générales	10
I.1.1. Localisation	10
I.1.2. Accès.....	10
I.1.3. Programme	10
I.1.4. Démarche environnementale	11
I.2. Descriptif des Ouvrages Communs à l'Ensemble commercial	11
I.2.1. Aménagements extérieurs	11
<i>I.2.1.1. Dessertes</i>	11
<i>I.2.1.2. Parc de stationnement public</i>	12
<i>I.2.1.3. Réseaux Divers</i>	12
I.2.2. Caractéristiques de l'Ensemble commercial.....	12
<i>I.2.2.1. Structures, Couvertures, Façades</i>	12
<i>I.2.2.2. Constitution des Parties Communes</i>	12
I.2.2.2.1. Locaux Techniques.....	13
I.2.2.2.2. Locaux de Service	13
I.2.2.2.3. Circulations de Service et de Secours	13
I.2.2.2.4. Mails et Circulations Principales	13
I.2.2.2.5. Aires de livraison communes pour les Moyennes Surfaces, Boutiques et Restaurants.....	13
I.2.2.2.6. Enseignes	13
I.3. Equipements des Parties Communes	13
I.3.1. Electricité – Terre Neutre.....	14
I.3.2. Eclairage de Sécurité.....	14
I.3.3. Circuits de Sécurité	14
I.3.4. Poste de Contrôle et de Surveillance	14
I.3.5. Sonorisation.....	14
I.3.6. Dispositifs de lutte contre l'Incendie.....	15
I.3.7. Chauffage – Rafraîchissement.....	15
I.3.8. Désenfumage	16
I.3.9. Electricité	16
I.3.10. Alimentation Eau Potable.....	16
I.3.11 Accès en Toiture – Circulation en Toiture.....	16
CHAPITRE 2	17
DESCRIPTIF DES LOCAUX PRIVATIFS DU PRENEUR	17
II.1. Etat des lieux et Prestations	17
II.1.1. Etat Descriptif des Locaux.....	17
II.1.2. Servitude de Passage.....	17
II.1.3. Surfaces.....	18
II.2. Description des Locaux du Preneur	18
II.2.1. Structure – Eléments Horizontaux.....	18
<i>II.2.1.1. Sols</i>	18
<i>II.2.1.2. Plafonds</i>	20
II.2.2. Eléments Verticaux - Hauteurs	20
<i>II.2.2.1. Hauteur Libre</i>	20
<i>II.2.2.2. Poteaux</i>	20
<i>II.2.2.3. Murs et Cloisons</i>	20
<i>II.2.2.4. Façades</i>	20
<i>II.2.2.5. Accrochages en sous-face</i>	21
<i>II.2.2.6. Réservations</i>	21
<i>II.2.2.7. Ouverture en Toiture et en Façade</i>	21

II.2.3. Devantures Commerciales des locaux (façades donnant sur voirie publique ou privée)	22
II.2.4. Escaliers – Circulations Verticales	23
II.2.5. Equipements Techniques	24
II.2.5.1. Téléphonie	24
II.2.5.2. Eau Potable	24
II.2.5.3. Evacuation	24
II.2.5.4. Gaz - Electricité	24
II.2.5.4.2. Terre	25
II.2.5.4.3. Eclairage de Remplacement et de Sécurité	25
II.2.5.4.4. Gaz	25
II.2.5.5. Conditionnement d’Air, Ventilation et Extraction	25
II.2.5.7. Lutte contre l’Incendie	27
II.2.5.7.1. Détection Incendie dans les Commerces	28
II.2.5.7.3. R.I.A.	28
II.2.5.7.4. Extinction automatique à eau - Sprinkler	28
II.2.6. Réception des Marchandises Moyennes Surfaces	29
CHAPITRE 3	31
CONDITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES D’EXECUTION DES TRAVAUX DU PRENEUR.....	31
III.1. Principes Généraux	31
III.2. Engagement environnemental.....	32
III.3. Assistance et Coordination des Preneurs	32
III.4. Examen des Projets des Preneurs – Procédure Administrative.....	33
III.4.1. Prescriptions Générales	33
III.4.2. Représentants – Bureau de Contrôle	34
III.4.3. Projet d’Aménagement : Validation	34
III.4.4. Dossier d’Aménagement	35
III.4.5. Formalités	36
III.4.6. Planning	37
III.4.7. Mise à Disposition de la Coque.....	37
III.5. Engagement du Preneur	37
III.5.1. Le Preneur s’engage	37
III.5.2. Respect des Prescriptions Techniques par le Preneur	38
III.5.3. Respect du Décret N° 2000-1234 concernant les Transports de Fonds par le Preneur	38
III.6. Conditions Spéciales d’Exécution	39
III.6.1. Réunion Préliminaire au début des Travaux	39
III.6.2. Choix des Entreprises du Preneur	39
III.6.3. Entreprises choisies par le Preneur	40
III.6.4. Organisation des Travaux.....	40
III.6.5. Droit de Visite et Contrôle d’Ordonnancement	41
III.6.6. Réception des Travaux d’Aménagement.....	41
III.6.7. Commission de Sécurité et d’Accessibilité	42
III.6.8. Autorisation d’Ouverture	42
III.6.9. Avis de Contrôle de la Sécurité	43
III.7. Travaux Modificatifs, Supplémentaires et Travaux Préfinancés	44
III.7.1. Travaux Modificatifs (Supplémentaires et/ou Complémentaires).....	44
III.7.2. Conditions de Paiement des Travaux Modificatifs – Règlement des Honoraires	45
III.7.3. Travaux préfinancés	45
III.8. Compte prorata.....	45
III.8.1. Dépenses NON-INCLUSES	45
III.8.2. Dépenses INCLUSES	46
III.9. Assurances à souscrire par le Preneur pendant la période des travaux (obligation contractuelle du Preneur)	47
III.9.1. Pendant la période des Travaux.....	47
III.9.2. Pendant la période d’Exploitation.....	47

III.10. Logistique d'acheminement des livraisons et d'enlèvement des déchets.....	47
CHAPITRE 4	48
CONDITIONS PARTICULIERES ET TECHNIQUES D'EXECUTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR.....	48
IV.1. Appareillage et Agencement des Locaux.....	48
IV.1.1. Généralités	48
IV.1.2. Aménagements Spéciaux.....	49
IV.1.3. Nuisances.....	50
IV.1.4. Suivi des performances des équipements.....	51
IV.1.5. Santé et environnement	52
IV.1.5.1 Santé	52
IV.1.5.2 Environnement.....	52
IV.2. Aménagement Particuliers à la Charge du Preneur	53
IV.2.1. Sols et Revêtements de Sols	53
IV.2.2. Ouvertures dans les sols, canalisations particulières	54
IV.2.3. Murs et Revêtements Muraux.....	55
IV.2.4. Plafonds et Faux-Plafonds	56
IV.2.5. Ouvertures dans la Toiture	56
IV.2.6. Mezzanines.....	57
IV.2.7. Equipements de Bonification du Parking	57
IV.3. Devantures et Façades	57
IV.3.1. Généralités	57
IV.3.2. Conception des Façades.....	58
IV.3.2.1. Sur le mail	58
IV.3.2.2. Sur l'extérieur.....	58
IV.3.2.3. Grilles de protection.....	58
IV.3.2.4. Protection contre les risques d'effraction des locaux ayant une ouverture donnant sur l'extérieur	59
IV.3.2.5. Portes sur les coursives intérieures	59
IV.4. Enseignes	60
IV.4.1. Spécifications Générales.....	60
IV.4.2. Spécifications Particulières	61
IV.5. Installations électriques et Courants Faibles.....	61
IV.5.1. Electricité.....	61
IV.5.2. Demande de Branchement - Facturation	63
IV.5.3. Eclairage de Sécurité.....	63
IV.5.4. Téléphonie.....	63
IV.5.5. Télévision	63
IV.5.6. Sonorisation.....	63
IV.5.7. Parabole - Antenne.....	63
IV.5.8. Horloge.....	63
IV.5.9. Alarme Intrusion	64
IV.5.10. Alarme Incendie.....	64
IV.6. Conditionnement d'Air Ventilation	64
IV.6.1. Chauffage - Rafraîchissement	65
IV.6.2. Ventilation - Extraction	65
IV.6.3. Arrêt d'Urgence - Conditionnement d'Air - Ventilation	66
IV.7. Dispositifs de Lutte contre l'Incendie	66
IV.7.1. Classement des Etablissements.....	66
IV.7.2. Classement au Feu des Matériaux	66
IV.7.3. Extraction des Fumées – Désenfumage (concerne uniquement les Moyennes Surfaces de plus de 300 m ² de vente et Restaurants).....	67
IV.7.4. Réseau d'Extinction Automatique à Eau (dit Sprinkler).....	67
IV.7.5. Robinets d'Incendie Armés (RIA).....	68
IV.7.6. Alarme et Détection Incendie.....	68

IV.7.7. Extincteurs	69
IV.7.8. Consignes de Sécurité	69
IV.7.9. Sorties de Secours.....	69
IV.8. Equipements techniques	69
IV.8.1. Plomberie - Sanitaires	69
IV.8.2. Evacuation des Eaux Usées.....	70
IV.8.3. Gaz.....	71
IV.8.4. Ordures et Déchets	71
IV.8.5. Equipements Mécaniques	71
IV.8.6. Equipements spécifiques à l'activité du Preneur	72
IV.9. Acoustique.....	72
IV.9.1. Obligations contractuelles générales.....	72
IV.9.2. Non dégradation des performances acoustiques des ouvrages existants.....	72
IV.9.3. Rejets sonores dans l'environnement	72
IV.9.4. Nuisances vibratoires vis-à-vis des tiers	72
IV.9.5. Compléments d'isolation selon activité	73

Annexes

ANNEXE 1	75
MISSION D'ASSISTANCE TECHNIQUE ET DE COORDINATION DES PRENEURS.....	75
ANNEXE 2	76
COMPTE PRORATA RELATIF AUX TRAVAUX DES PRENEURS.....	76
ANNEXE 3	77
BUREAU DE CONTROLE	77
ANNEXE 4	79
CONTROLE DES INSTALLATIONS DE RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION	79
ANNEXE 5	80
HONORAIRES DE GESTION ET MAITRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES ET COMPLEMENTAIRES.....	80
ANNEXE 6	81
PLAN DIRECTEUR, TRAITEMENT DES FAÇADES ET ASPECT DES DEVANTURES COMMERCIALES.....	81
ANNEXE 7	84
TRAVAUX PREFINANCES PAR LA SCI MACDONALD COMMERCES A LA CHARGE DU PRENEUR.....	84
ANNEXE 8	3
RESEAUX D'EXTINCTION AUTOMATIQUE INCENDIE – SPRINKLERS & DETECTION INCENDIE – PROTECTION BASSE.....	3
ANNEXE 9	5
SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (S.S.I.).....	5
ANNEXE 10	8
MISSION C.S.P.S. – COORDINATEUR SECURITE PROTECTION DE LA SANTE	8
ANNEXE 11	9
DISPOSITION PARTICULIERES :	9
- AUX LOCAUX DESTINES AUX COMMERCES ALIMENTAIRES ET AUX ACTIVITES DE RESTAURATION	9
- AUX KIOSQUES ET TERRASSES.....	9
ANNEXE 12	13
PROPOSITION DE SOUSCRIPTION POUR : ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE & TOUS RISQUES CHANTIER DU PRENEUR DANS LE CADRE DE SON OBLIGATION CHAPITRE III.9	13
ANNEXE 13	18
CONTROLE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES.....	18
ANNEXE 14	21
CHARTRE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES.....	21
ANNEXE 15	22
ESPACES BUREAUX, SALLES DE REUNION.....	22
ANNEXE 16	25
NOTICE ACOUSTIQUE.....	25

GENERALITES

Les principaux intervenants de cette opération sont :

- ◆ La SCI MACDONALD Commerces
Bailleur et Bailleur de la galerie commerciale

SCI MACDONALD Commerces

8, Avenue Delcassé
75008 – PARIS
Tél : 01.56.26.24.00
Fax : 01.44.95.52.91

Dénommée le « Bailleur » ou la « SCI »

- ◆ La SCI MACDONALD Commerces
est représentée par

SCI MACDONALD Commerces

8, Avenue Delcassé
75008 – PARIS
Tél : 01.56.26.24.00
Fax : 01.44.95.52.91

Dénommée le « Bailleur Délégué »

- ◆ Pilote de l'opération O.P.C.

GEMO

19, Rue Auber
75009 – PARIS
Tél : 01.44.94.87.00

Dénommé le « Pilote du Bailleur »

- ◆ Cellule d'assistance et de Coordination
des Preneurs

OPEC

8, Avenue Delcassé
75008 PARIS
Tél : 01.44.95.51.93
Fax : 01.44.95.52.91

Dénommée également le « Coordinateur »

- ◆ La maîtrise d'œuvre architecturale et technique constituée de :

- ◆ Architecte - Maître d'œuvre Conception & Exécution

AU4G

60-62 rue de Wattignies
75012 PARIS
Tél : 01.44.95.88.10

- ◆ Economiste

AE75

1-3 rue Saint Charles
75015 PARIS
Tel : 01.58.01.26.00

- ◆ Bureau d'Etudes Fluides

SERTED

1/1 bis rue Marcel Paul
Z.I. de la Bonde
91300 MASSY
Tél : 01.60.13.91.92

- ◆ Bureau d'Etudes Techniques Structure

SETEC

Immeuble Central Seine
42-52, Quai de la Râpée
CS 71230
75583 Paris Cedex 12
Tél : 01.82.51.66.22

Dénommés indifféremment le "Maître d'œuvre du Centre commercial" ou de la SCI MACDONALD COMMERCES.

- ◆ AMO environnementale

ALTO INGENIERIE

Bâtiment Alto'Sphère
1, avenue du Gué Langlois
77600 BUSSY-SAINT-MARTIN
Tél : 01.64.68.56.76

Dénommé « l'AMO environnementale »

- ◆ MOE Décoration

RAS

Dénommé « le Décorateur »

- ◆ L'Architecte coordonnateur de l'ensemble immobilier

FAA+XDGA

7, Cité Paradis
75010 Paris
Tél : 01.44.83.96.53

Dénommé « l'Architecte Coordonnateur »

- ◆ Bureau d'Etudes Acoustique

à déterminer ultérieurement

Dénommé « l'Acousticien »

- ◆ Contrôleur technique

SOCOTEC

4, Rue du Colonel Driant
75040 PARIS Cedex 01
Tél : 01.44.76.16.16

- ◆ Coordonnateur de sécurité

QUARTET

1 Place de la Croix Saint-Jacques
95390 SAINT-PRIX
Tél : 01.30.10.64.90

- Mission C.S.P.S.

- ◆ Coordination S.S.I.

SERTED

1/1bis rue Marcel Paul
Z.I. de la Bonde
91300 MASSY
Tél : 01.60.13.91.92

- Mission S.S.I.

- ◆ Consultant Pompiers

CSD FACES

Carré Daumesnil
52 rue Jacques Hillairet
75612 PARIS Cedex 12
Tél : 01.44.73.14.14

Dans ce qui suit :

Le présent C.P.T.A.E. est annexé au bail commercial du locataire désigné par le terme de Preneur.

- ⇒ **Le terme PRENEUR désignera** le locataire du local concerné,
- ⇒ **Le terme Bailleur désignera** le Bailleur ou la SCI.

A ce titre, le Bailleur ou toute personne morale qu'elle se substituera, réalisera certains travaux aux frais avancés du Preneur (sprinklage, électricité, menuiseries extérieures, compteur d'eau, détection incendie, ...) qui lui seront remboursés suivant les conditions relatives à chacun de ces travaux prévus dans le présent CPTAE.

Le présent document définit :

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

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

L'énonciation qui est donnée aux points 3) et 4) est applicable aux Preneurs pour les travaux d'aménagement de leurs locaux, ainsi que les travaux de réaménagement et/ou mise aux normes qui pourraient être décidés ultérieurement. Ces articles s'appliquent pour la première installation commerciale sur les locaux du Bailleur.

Dans le cadre de la première commercialisation, le représentant de la SCI sera la société OPEC., constituant la cellule d'assistance et de coordination des Preneurs dont la mission est précisée dans le chapitre III.3. Lors des aménagements ultérieurs à l'ouverture initiale de l'Ensemble commercial et/ou ceux liés à une re-commercialisation, ce représentant sera le gestionnaire du Centre commercial.

La livraison des locaux sera réputée intervenue après qu'une mise à disposition aura été effectuée contradictoirement à la date convenue avec le Bailleur ou son représentant, suivant les conditions prévues contractuellement avec le Preneur.

Il est entendu que cette mise à disposition à l'état brut des locaux du Preneur tels que décrits dans ce C.P.T.A.E., en vue de l'exécution de ses travaux, pourra être effectuée avant l'achèvement des parties communes.

- ⇒ **Le terme MOYENNE SURFACE** définit les locaux dont la surface accessible au public est supérieure à 300 m².
- ⇒ **Le terme BOUTIQUE** définit tous les autres locaux commerciaux dont la surface accessible au public est inférieure à 300m² et autres que ceux désignés ci-après restaurants.
- ⇒ **Le terme RESTAURANT** définit les locaux utilisés par des activités de restauration au sens large du terme (café, bar, petite et grande restauration, etc.)

La surface accessible au public est à considérer telle que définie par la réglementation relative aux établissements recevant du public. La surface de vente est, selon la jurisprudence, considérée comme étant la surface réservée : à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente et à l'essayage des produits ou marchandises.

CHAPITRE

1

DESCRIPTIF DES OUVRAGES COMMUNS A L'ENSEMBLE DU CENTRE

I.1. Caractéristiques Générales

I.1.1. Localisation

Le Centre commercial est situé à Paris, boulevard Macdonald.

I.1.2. Accès

Le site est accessible depuis le boulevard Macdonald.

Les accès et sorties voitures de parking public se réaliseront, d'une part, depuis le boulevard Macdonald à hauteur des équipements publics et, d'autre part, depuis la rue d'Aubervilliers.

L'accès depuis le parking à l'espace public se fera par des escalators intégrés à deux patios, l'un situé en mixité de l'espace central et l'autre situé sur le passage public à l'est du site.

Le site est desservi à l'ouverture par le tramway T3 à partir de deux stations, l'une située sur le boulevard Macdonald à hauteur des équipements publics, l'autre en façade sud à proximité immédiate de l'espace central.

Il est prévu également la création, en 2015, d'une station RER EOLE EVANGILE à proximité immédiate de la place centrale ainsi que le terminus de tramway Y en 2017 en provenance de la Ville d'Aubervilliers et de la banlieue nord.

I.1.3. Programme

L'opération prend place au sein d'une reconversion de friches urbaines à l'échelle du Nord-Est Parisien.

Elle consiste en la réhabilitation d'anciens entrepôts existants en liaison avec la réalisation d'infrastructures de transport en commun structurantes sur le site.

Le programme prévisionnel de l'opération prévoit la réalisation de 148 000 m² HON comprenant :

- 74 500 m² de logements diversifiés en locatifs sociaux, locatifs à loyer maîtrisé et accession,
- 26 000 m² de bureaux,
- 32 000 m² de commerces,
- 13 500 m² de locaux d'activités,
- Des stationnements privés pour les logements,
- Un parc de stationnement public payant.

A ce programme s'ajoutent les 16 300 m² d'équipements publics : un collège, une école, une crèche, un gymnase et une Maison des Associations.

Plusieurs macro-lots se partagent les bâtiments de l'opération selon les différentes typologies d'activités exercées et l'ensemble est structuré par un plan directeur rédigé par un Architecte Coordonnateur supervisant l'aspect architectural du projet.

Le plan directeur prévoit notamment les grands principes d'organisation suivants :

- Des parcs de stationnement en sous-sol sur deux niveaux desservent l'ensemble du bâtiment avec en premier sous-sol les aires de stationnement privatives et en second sous-sol les aires de stationnement destinées au public
- Un rez-de-chaussée s'organise autour d'une place centrale traversée par le nouveau tramway T3 qui s'ouvre vers la gare RER Eole. Exception faite de la partie Est du site réservé pour les équipements de la Ville, l'ensemble du rez-de-chaussée sera dédié aux commerces. Un complément de 7000 m² environ également destiné aux commerces sera situé en superstructure.
- Des programmes de logements, de bureaux et d'activités se situeront en superstructure au-dessus des commerces..

Des servitudes sont consenties entre les différents macro-lots de l'opération pour, notamment, la circulation des différents réseaux.

Tous les commerces sont indépendants et sont accessibles directement depuis l'espace public. Bien qu'indépendants, l'ensemble des commerces sera considéré par les services instructeurs comme un groupement d'établissements au titre de la réglementation incendie en vigueur.

Les coques des Preneurs sont réalisées dans le bâtiment des entrepôts réhabilités et organisés pour une activité de commerce de type pied d'immeuble.

I.1.4. Démarche environnementale

Le Maître d'Ouvrage engage l'ensemble de ses opérations dans une Démarche Environnementale en vue, notamment, d'obtenir des certifications ou labels telles que BREEAM®. Cette démarche repose sur le respect d'un profil environnemental par l'ensemble des intervenants, notamment les Preneurs, faisant partie intégrante du programme environnemental.

Sur ce projet, le Bailleur a engagé des démarches de certification environnementale :

- BREEAM®.

Les référentiels en vigueur à respecter sont les suivants :

- BREEAM® « SD 506601 ISSUE 1.1 Europe Commercial 2009 ».

La démarche environnementale vise notamment à satisfaire les objectifs traditionnels de qualité (qualité architecturale, qualité d'usage, qualité d'ambiance, qualité technique) tout en garantissant que ceux-ci sont atteints dans le respect des conditions telles que :

- Les impacts du bâtiment sur l'environnement sont, sur la durée de vie du bâtiment, durablement minimisés,
- Les conditions de confort et de santé des usagers durablement garanties.

I.2. Descriptif des Ouvrages Communs à l'Ensemble commercial

Les travaux suivants seront réalisés par le Bailleur ou par la SCI.

I.2.1. Aménagements extérieurs

I.2.1.1. Dessertes

- Voiries pour l'accès aux véhicules de la clientèle :

Les accès et sorties voitures de parking public se réaliseront, d'une part, depuis le boulevard Macdonald à hauteur des équipements publics et, d'autre part, depuis la rue d'Aubervilliers.

L'accès depuis le parking à l'espace public se fera par des escalators intégrés à deux patios, l'un situé en mixité de l'espace central et l'autre situé sur le passage public à l'est du site.

Le site est desservi à l'ouverture par le tramway T3 à partir de deux stations, l'une située sur le boulevard Macdonald à hauteur des équipements publics, l'autre en façade sud à proximité immédiate de l'espace central.

- Voiries d'accès pour camions de livraison :

Les véhicules de livraison ne circuleront que sur les voies prévues à cet usage. Ils seront dimensionnés et adaptés aux passages libres et aux manœuvres dans les cours.

I.2.1.2. Parc de stationnement public

- Parc de stationnement en infrastructure :

Les accès et sorties voitures du parc de stationnement public se trouvent, d'une part, sur le boulevard Macdonald à hauteur des équipements publics et, d'autre part, sur la rue d'Aubervilliers. L'accès depuis le parking à l'espace public se fera par des escalators intégrés à deux patios, l'un situé en mixité de l'espace central et l'autre situé sur le passage public à l'est du site. Le parking sera payant.

- Abords :

Sans objet.

I.2.1.3. Réseaux Divers

Le Centre commercial est raccordé aux réseaux publics suivants :

- Réseaux d'eau de ville,
- Réseaux incendie avec poteaux incendie,
- Réseaux moyenne tension pour alimentation des postes de transformation,
- Réseaux d'éclairage extérieur,
- Fourreaux pour les liaisons télécommunication,
- Réseaux d'eaux usées (hors séparateurs propres aux installations privatives),
- Réseau de récupération d'eaux de pluie,
- Réseaux CPCU et Climespace.

I.2.2. Caractéristiques de l'Ensemble commercial

I.2.2.1. Structures, Couvertures, Façades

Dans sa globalité, la structure du bâtiment d'origine à usage d'entrepôts construits au début des années soixante-dix a été au maximum conservée. Certaines parties de la structure ont, cependant, été démolies, complétées, reprises ou renforcées selon les besoins du plan directeur.

L'ensemble de la structure est réalisée en béton armé avec de dalles dérivées des dalles type "champignon", sans épanouissement des poteaux et alvéolées dans leur plus grande partie.

Les poteaux implantés selon une trame de 8,00 ml x 8,50 ml comportant des joints de dilatation existants toutes les quatre travées dans le sens longitudinal du bâtiment.

La sous-face de la dalle haute recevra une projection destinée à assurer le degré coupe-feu avec les étages supérieurs. Par endroit, la projection aura aussi un rôle thermique.

I.2.2.2. Constitution des Parties Communes

Les parties communes sont constituées par les locaux et autres surfaces non-privatives nécessaires au fonctionnement de l'Ensemble commercial. Elles sont équipées selon leurs fonctions et les règlements en vigueur les régissant.

1.2.2.2.1. Locaux Techniques

- Locaux poste de transformation E.D.F.,
- Locaux de comptage électrique et couloirs les desservant,
- Local T.G.B.T.,
- Local télécommunication,
- Local sprinkler - RIA,
- Locaux CPCU et Climespace,
- Locaux groupe électrogène,
- Divers locaux électriques,

1.2.2.2.2. Locaux de Service

- Poste central de surveillance (synoptique) et de sécurité,
- Bureaux administratifs et salles de réunion,
- Local d'entretien,
- Sanitaires publics,
- Emplacements pour boîtes à lettres des boutiques,
- Locaux déchets.

1.2.2.2.3. Circulations de Service et de Secours

Leurs principales caractéristiques seront déterminées conformément aux règlements de sécurité applicables en fonction des plans du permis de construire.

1.2.2.2.4. Mails et Circulations Principales

Sans objet, tous les commerces sont indépendants et sont accessibles directement depuis l'espace public.

1.2.2.2.5. Aires de livraison communes pour les Moyennes Surfaces, Boutiques et Restaurants

Des aires de livraison communes sont prévues en infrastructure pour l'Ensemble commercial. Ces aires de livraison seront desservies par une rampe d'accès depuis le boulevard Macdonald et une rampe de sortie débouchant sur le carrefour d'Aubervilliers. Les aires de livraison communes seront livrées finies jusqu'aux limites privatives.

Les livraisons sans aucune exception seront effectuées par une voie souterraine dont l'entrée et la sortie seront situées boulevard Macdonald. Cette voie donnera accès à des aires de livraison attribuées à des enseignes, pour certaines, ou mutualisées pour les autres. La liaison entre les aires de livraisons et les commerces se fera, selon les cas, par monte-charges privatifs ou mutualisés.

A partir de ces aires, les monte-charges permettront l'accès direct aux enseignes pour les locaux privatifs, ou au rez-de-chaussée et l'extérieur pour ceux qui sont mutualisés.

Le mode de retrait de marchandises lourdes par la clientèle sera défini dans le cadre du règlement intérieur de l'Ensemble commercial.

1.2.2.2.6. Enseignes

Sans objet

I.3. Equipements des Parties Communes

L'ensemble des parties communes énumérées ci-dessus, sera livré totalement achevé, en état de fonctionnement et avec les équipements généraux indiqués ci-dessous.

I.3.1. Electricité – Terre Neutre

Une installation centrale (poste de transformation MT/BT, local T.G.B.T.) dessert les installations des parties communes :

- Protection incendie,
- Chauffage - rafraîchissement,
- Ventilation et désenfumage,
- Distribution lumière et enseignes extérieures du site,
- Sonorisation,
- Equipements mécaniques définis au § I.2.2.4. ci-avant.

Le courant est distribué en moyenne et basse tension.

Un réseau de terre est installé et le régime de neutre est conforme aux normes en vigueur.

I.3.2. Eclairage de Sécurité

Alimenté sur batterie centrale, installé dans tous les locaux communs afin de repérer :

- Les obstacles,
- Le balisage des issues de secours,
- L'éclairage d'ambiance.

I.3.3. Circuits de Sécurité

Il sera prévu des groupes électrogènes au niveau de l'Ensemble commercial. Ils alimenteront :

- L'éclairage de sécurité des parties communes de l'Ensemble commercial (en remplacement depuis le TGBT),
- Les secours indispensables aux éléments de sécurité des parties communes (sur AES depuis le TGS),
- Le poste de contrôle et de surveillance (sur AES depuis le TGS),
- L'éclairage de remplacement de l'Ensemble commercial (en remplacement depuis le TGBT),
- Les installations de désenfumage de l'Ensemble commercial (sur AES depuis le TGS).

Il est prévu une distribution de circuit de sécurité pour les Moyennes Surfaces privatives de l'Ensemble commercial, équipée d'installation de désenfumage mécanique dans la mesure de la disponibilité de puissance restante sur les groupes électrogènes, d'une faisabilité technique et du respect du planning fixé par le Bailleur. Ces prestations sont à la charge financière exclusive des Moyennes Surfaces qui souhaiteront le raccordement à ce circuit de sécurité.

I.3.4. Poste de Contrôle et de Surveillance

Un poste général de contrôle installé dans le bureau central de surveillance comprend notamment :

- Un tableau synoptique des alarmes (détection incendie, alarme intrusion),
- Un ensemble de contrôle et de surveillance,
- Une installation téléphonique propre aux parties communes et appel pompier,
- Les alarmes des différents appareils (sprinklers, chaufferie, etc.),
- La centralisation des commandes des parties communes,
- Un S.S.I. / CMSI.

I.3.5. Sonorisation

L'ensemble des parties communes de l'Ensemble commercial est sonorisé par un système de sonorisation de sécurité (SSS).

Chaque Preneur devra s'équiper d'une sonorisation d'ambiance permettant de prévenir le public du besoin d'évacuation du commerce via un pupitre micro suivant norme en vigueur. La musique d'ambiance du

commerce sera coupée via le S.S.I. du Centre. Le pupitre micro lui, restera actif via une fonction super prioritaire.

Les moyennes surfaces et les boutiques dont la configuration ne permettrait pas au public d'entendre distinctement le message d'évacuation diffusé par la sonorisation de sécurité du centre commercial devront être équipées d'une sonorisation de sécurité servant à l'évacuation du public. Cette prestation est réalisée par l'entreprise de l'Ensemble commercial à la charge du Preneur.

I.3.6. Dispositifs de lutte contre l'Incendie

Des dispositifs de lutte contre l'incendie seront installés conformément aux demandes des services départementaux de sécurité, aux règlements de sécurité en vigueur et aux prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques Incendie et de Panique dans les E.R.P.

Ces dispositifs comprennent :

- Un réseau d'extinction automatique type sprinkler, conforme aux demandes des services de sécurité et à la norme NF EN 12.845 à l'exclusion de l'application des annexes D et F concernant principalement la subdivision en zones de 200 sprinklers.
- Un réseau de distribution R.I.A. (Robinet d'Incendie Armé) de débit et section conformes à la règle R5 de l'A.P.S.A.D.,
- Suivant les demandes des services de prévention, un réseau de détection de fumées pourra être installé dans les locaux, conforme aux demandes de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances ; ce réseau concerne les détecteurs de fumées agréés par l'A.P.S.A.D.,
- Des extincteurs dans les mails, aux abords des entrées, dans les accès de service et dans les locaux techniques.

Les parties communes de l'Ensemble commercial seront équipées d'une centrale d'alarme incendie conformément aux normes en vigueur avec alarme incendie depuis des boîtiers bris de glace situés aux issues. La centrale sera située au P.C. de l'Ensemble commercial.

Conformément au règlement de sécurité et à la notice de sécurité, le Preneur d'une cellule dont la surface accessible au public est supérieure à 300m² devra la mise en œuvre d'une installation SSI raccordée sur le système de sécurité incendie de catégorie A de l'ensemble immobilier (cet équipement sera de même marque que celle du site). Toutes les commandes et informations seront gérées depuis le PC de l'ensemble immobilier. Les liaisons vers le PC sécurité sont à la charge du Preneur ainsi que les équipements SSI de chaque commerce. La nappe haute sera réalisée dans toutes les cellules par l'entreprise du Bailleur dans le cadre des travaux préfinancés (annexe 7 – H).

Le Bailleur réalisera l'ensemble des réseaux d'alarme incendie dans les parties communes, conformément aux normes en vigueur.

Concernant l'installation S.S.I. dans les locaux des Preneurs, elle sera réalisée par l'entreprise de l'Ensemble commercial à charge du Preneur.

Chaque commerce est constitué d'une zone d'alarme incendie. L'alarme incendie sera diffusée via des sirènes. Il sera prévu de la détection incendie dans les réserves des moyennes surfaces.

Les dispositifs de lutte contre l'incendie à la charge du Preneur, sont spécifiés à l'article IV.

L'installation d'alarme incendie sera réalisée par l'entreprise du centre à la charge du Preneur.

I.3.7. Chauffage – Rafraîchissement

Les concessionnaires de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) et de Climespace ont envisagé le développement de leur réseau de distribution de chaleur sur le périmètre. Le réseau de distribution de chaleur est implanté en façade Sud et le réseau Climespace en façade Nord de l'opération et les locaux dédiés à l'Ensemble commercial seront situés en sous-sol pour accueillir les sous-stations dédiées.

A partir de ces sous-stations le Bailleur prévoira les réseaux de distribution pour mise en place de CTA par les Preneurs.

I.3.8. Désenfumage

Le désenfumage des parties communes, des issues et escaliers de secours, sera conforme à la réglementation en vigueur.

I.3.9. Electricité

Desserte réalisée par E.D.F. pour l'alimentation des parties communes et de la chaufferie.

I.3.10. Alimentation Eau Potable

Il est prévu un réseau commun d'alimentation en eau potable des parties communes et des boutiques et Moyennes Surfaces.

I.3.11 Accès en Toiture – Circulation en Toiture

La toiture ne fait pas partie du volume de l'Ensemble commercial et aucune servitude n'est prévue, en toiture, à l'usage des commerces entre les macro-lots de l'opération autre que la prise ou le rejet d'air par souches dont les positions et les dimensions sont figées dans le cadre de la division en volume du bâtiment.

CHAPITRE

2

DESCRIPTIF DES LOCAUX PRIVATIFS
DU PRENEUR**Etat de livraison par le Bailleur.**

Les travaux à réaliser par le Preneur sont décrits au chapitre IV.

II.1. Etat des lieux et Prestations

II.1.1. Etat Descriptif des Locaux

Le Preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur des travaux de quelque nature que ce soit. Les locaux sont livrés bruts de gros-œuvre en l'état du curage effectué avec fluides en attente de raccordement.

En cours de réalisation de l'Ensemble commercial, il pourra être apporté par le Bailleur, sans pour autant que le Preneur puisse élever une quelconque réclamation, les adaptations imposées par une modification des normes de sécurité, une réglementation nouvelle ou par des prescriptions nouvelles des organismes de contrôle et de sécurité. Les matériaux décrits pourront être remplacés par des matériaux équivalents.

Les Preneurs de Kiosque et/ou Terrasse se référeront plus particulièrement à l'Annexe 11 jointe à ce document.

Kiosques : le Bailleur livre au Preneur une emprise au sol avec une attente courant fort et courant faible.

Kiosques à usage de restauration : le Bailleur livre au Preneur une emprise au sol avec une attente courant fort et courant faible, une attente eau potable et une évacuation eaux usées.

Terrasses : le Bailleur livre au Preneur une emprise au sol sans aucun équipement ni attente d'aucune nature.

II.1.2. Servitude de Passage

Le programme de commerce se situe entre les programmes des autres macro-lots en superstructure et infrastructure (parcs de stationnement public et privés, logements, bureaux et activités) ce qui induit la circulation de réseaux dans le volume des commerces tels que les réseaux devant être distribués entre les différents étages. La circulation de ces différents réseaux nécessitera l'accès à d'éventuelles trappes de visite. Ces servitudes sont prévues entre les différents macro-lots de l'opération dans le cadre de la Division en Volume du bâtiment et le Preneur devra se prêter à toutes interventions éventuelles pour réparation ou d'entretien concernant les réseaux des tiers.

Par ailleurs, des canalisations communes à l'Ensemble commercial pourront traverser les volumes loués, notamment des canalisations de fluides et gaines d'extraction, des descentes d'eaux pluviales, des câbles électriques et téléphoniques, des canalisations d'évacuation, le réseau de protection incendie, des câbles de télévision, etc. sans que le Preneur puisse s'y opposer.

Le Preneur ne pourra s'opposer à toute intervention dans ses locaux, nécessitée par des opérations de contrôle et d'entretien et ceci à tout moment. Il devra laisser, à cet effet, le libre accès à son local.

Le Bailleur préviendra le Preneur au moins 24 heures avant toute intervention.

D'autre part, des gaines de circulations verticales mécaniques (ascenseurs, monte-charge) pourront traverser les volumes loués.

Dans le cas où, du fait de la réglementation, des baies accessibles par les pompiers depuis la cellule du Preneur seraient réalisées dans ces gaines, le Preneur devra en tenir compte dans son projet d'aménagement et laisser libre l'accès à cette baie en permanence.

II.1.3. Surfaces

Les surfaces indiquées dans le bail peuvent varier de + ou – 5 %.

Elles sont comprises entre :

- 1) Les axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local loué et d'autres locaux privatifs,
- 2) Les nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local loué et les parties communes,
- 3) Les nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- 4) Les limites entre le local et les parties communes ou l'extérieur en l'absence de murs, et sont calculées sans aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, tuyaux, canalisations, etc.

II.2. Description des Locaux du Preneur

Le local est livré brut de gros-œuvre en l'état du curage effectué, structure mise à nu, en l'état et achevé conformément aux spécifications ci-dessous.

Les travaux modificatifs qui auraient pu être demandés par le Preneur (comme prévu au paragraphe III.7.) sont indépendants de la livraison de la du local.

Les éventuels travaux nécessaires à l'adaptation du local livré au Preneur, aux conditions d'exploitation de son activité, sont des travaux modificatifs à la charge du Preneur.

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

II.2.1. Structure – Eléments Horizontaux

II.2.1.1. Sols

Les sols sont livrés bruts dans l'état du curage effectué et constitués en général par des dalles en béton armé à un niveau de moins 18 cm par rapport au niveau du sol fini. Le niveau brut sera variable et la recharge sera à réaliser par le Preneur à ses frais.

Afin d'être conforme à la législation relative à l'acoustique, le Preneur devra prévoir une chape de béton sur résilient d'une épaisseur d'au moins 10 cm. Cette chape devra être constituée selon les prescription de la notice acoustique de PEUTZ, D7599-01A (annexe 16).

a) **Rez-de-chaussée**

Charges permanentes :

Hormis le poids propre des structures, il est prévu une charge permanente additionnelle sur le plancher bas du rez-de-chaussée de $g' = 360 \text{ kg/m}^2$ pour la finition de sol.

Les charges de cloisonnement étant variables suivant le type de commerces, elles doivent être prises en compte dans les charges d'exploitation.

Charges d'exploitation indicatives :

- Cas des commerces à rez-de-chaussée courants : La charge d'exploitation répartie admissible est de : **q=900 kg/m²**
- Cas des commerces à rez-de-chaussée sous mezzanine existante: pour les planchers du RDC sous les mezzanines existantes, on retient une charge d'exploitation de : **q=450 kg/m²**
- Cas des commerces à RDC si une mezzanine est autorisée : si le Preneur souhaite créer un plancher en mezzanine du rez-de-chaussée, dans le respect des prescriptions détaillées plus loin, on retient une charge d'exploitation pour le plancher du RDC de : **q=450 kg/m²**

Nota : Les charges d'exploitations sont données à titre indicatif et intègrent les charges d'exploitation proprement dites et les charges linéaires ou réparties des cloisons, y compris les cloisons séparatives entre les locaux de différents Preneurs

b) Rez-de chaussée mezzanine (le cas échéant)

Si le Preneur est autorisé à créer une mezzanine au rez-de-chaussée, la structure devra être conçue pour porter **directement et uniquement sur les poteaux et murs existants**. Aucun élément porteur vertical ajouté ne pourra prendre appui sur le plancher du rez-de-chaussée sans justification particulière. La structure de la mezzanine devra être légère.

Charges permanentes :

Le poids propre prévu pour le plancher est de : **g=80 kg/m²**

Si le poids propre du plancher créé (y compris poids des poutres) devait dépasser cette valeur, on réduira d'autant la valeur de la charge d'exploitation donnée plus loin. Hormis le poids propre du plancher, il est prévu une charge permanente additionnelle pour les faux-plafonds et réseaux du plancher haut du rez-de-chaussée, et le revêtement de sol de la mezzanine de **g'=70 kg/m²**

Charges d'exploitation :

Dans le cas d'autorisation de création de plancher en mezzanine du rez-de-chaussée, on retiendra une charge d'exploitation de **q=350 kg/m²**

A noter que l'on pourra augmenter cette valeur si l'on réduit d'autant la charge d'exploitation prévue au rez-de-chaussée sous la mezzanine.

Nota : Les charges d'exploitations données intègrent les charges d'exploitation proprement dites et les charges linéaires ou réparties des cloisons, y compris les cloisons séparatives entre les locaux de différents Preneurs

c) Premier étage entre les files 45 et 59

La dalle de sol en béton armé sera à un niveau brut et variable à moins 22 cm du sol fini. Le niveau brut sera variable et la recharge sera à réaliser par le Preneur.

Charges permanentes :

Hormis le poids propre des structures, il est prévu une charge permanente additionnelle sur le plancher bas du R+1 du bloc 4 de : **g'= 200 kg/m²** pour la finition de sol.

Nota : Les charges de cloisonnement étant variables suivant le type de commerces, elles doivent être prises en compte dans les charges d'exploitation.

Charges d'exploitation :

La charge d'exploitation répartie admissible est de : **q = 500 kg/m²**

Nota : Les charges d'exploitations données intègrent les charges d'exploitation proprement dites et les charges linéaires ou réparties des cloisons y compris les cloisons séparatives entre les locaux de différents Preneurs.

Les Preneurs devront prendre en compte, dès la conception de leurs aménagements intérieurs, des pentes éventuelles du Boulevard Macdonald ou de la place publique, notamment pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

II.2.1.2. Plafonds

Les plafonds sont livrés bruts dans l'état du curage effectué et constitués en général par la sous face brute de dalles de béton.

Pour les surfaces en contact avec des tiers, les plafonds recevront une protection coupe-feu en sous face de dalle. Le Preneur veillera à ne pas détériorer la protection coupe-feu mise en place.

Le Preneur, pour le calcul de la surcharge disponible pour ses agencements, tiendra compte des indications du chapitre II.2.1.1, ci-dessus, et des réseaux déjà mis en place (réseaux communs de l'Ensemble commercial, réseaux des étages de logements, bureaux, ...).

II.2.2. Eléments Verticaux - Hauteurs

II.2.2.1. Hauteur Libre

La hauteur libre minimum sous poutre variera en fonction des niveaux. Elle sera précisée sur le plan remis au Preneur.

Ces hauteurs sont calculées de sol fini à poutre brute et ne tiennent pas compte des passages des différentes canalisations, gaines, chemins de câble et appuis type corbeau, etc.

II.2.2.2. Poteaux

Les poteaux courants sont en béton armé et laissés en l'état de curage effectué. Leurs habillage dans l'enceinte privative est à la charge du Preneur.

II.2.2.3. Murs et Cloisons

Les murs et cloisons n'ayant pas été démolis dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment existant pourront être en béton ou parpaings de ciment.

Les murs et cloisons créés pour séparer les locaux privatifs des parties communes ou des tiers sont réalisés en béton cellulaire ou équivalent.

Ces murs devant assurer le degré coupe-feu entre chaque coque, les travaux Preneurs devront être sans action sur celui-ci. En aucun cas le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support pour reporter des charges ou créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage de câble, gaines, etc.

Aucune cloison intérieure au local n'est fournie. Le plan d'implantation des cloisons du Preneur devra être soumis à l'approbation du Bureau de Contrôle pour en faire valider la compatibilité technique avec le gros-œuvre.

Le raccordement entre la façade et les murs de séparation sera assuré par un cloisonnement de type Placostill 70/120 ou équivalent

Côté parties communes, l'habillage des murs séparatifs des locaux privatifs avec ces parties communes est à la charge du Bailleur.

II.2.2.4. Façades

Des baies pompier réglementaires, pourront être situées dans les parties privatives. Il est rappelé ici que le Preneur devra laisser dégagé l'accès au magasin par cette baie pompier. Dans le cas où le Preneur souhaiterait protéger cette ouverture d'une intrusion, le dispositif de fermeture devra faire l'objet d'un agrément par la Commission de Sécurité.

Il est précisé dans le cas où les baies pompiers ne déboucheraient pas dans un local accessible au public (notamment les réserves), le Preneur devra réaliser un cheminement protégé jusqu'au local accessible au public, conformément aux prescriptions du permis de construire.

Les faces intérieures des murs donnant sur l'extérieur, dans l'emprise des locaux privatifs, seront laissées brutes ou recevront un doublage. En aucun cas, ces parements ne pourront être utilisés comme support, compte tenu du risque de détériorer l'étanchéité de l'immeuble.

Dans un souci d'uniformité et afin de respecter les préconisations du permis de construire, les façades extérieures vitrées du local Preneur seront réalisées par le Bailleur sous forme de travaux préfinancés (cf. annexe 7) refacturés au Preneur.

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordonnateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant le traitement des façades et l'aspect des devantures commerciales. La modénature des façades, l'implantation des ouvertures et leurs caractéristiques figées dans le cadre du permis de construire de l'ensemble immobilier ne pourront être modifiées.

II.2.2.5. Accrochages en sous-face

La sous face du plancher haut en béton du local Preneur pourra être utilisée pour la pose de plafonds suspendus, de luminaires, de gaines dans les limites de surcharge d'accrochage admises dans le présent cahier des charges.

Le flocage devra systématiquement être dégagé puis repris pour réaliser les ancrages sur l'existant. Le degré coupe-feu devra obligatoirement être maintenu.

a) Cas général

Fixation des réseaux, éclairage, et tout élément suspendu par sabots ou équerres sur les faces latérales des nervures, à environ 10cm de la sous face, pour ne pas endommager le ferrailage du plancher. On ne se fixera pas dans les dalles en fond de caisson ni en sous face de nervure. L'attention du Preneur est attirée sur la faible épaisseur des dalles en fond de caisson des planchers (7cm), dans lesquelles on ne viendra pas se fixer ni en plancher bas du rez-de-chaussée, ni en plancher haut rez-de-chaussée ou du premier étage, pour éviter d'éclater le béton de la dalle.

b) Cas particulier des zones pleines autour des poteaux

On se fixera directement à la dalle par spitage ou chevilles mécanique ou chimiques, en évitant les « bandes » situées dans le prolongement des nervures.

L'accrochage de tout élément devra tenir compte suivant cas de la présence de flocage et du maintien impératif de celui-ci.

II.2.2.6. Réservations

Les réservations dans les planchers, façades et toitures seront celles indiquées sur le plan de «coque».

II.2.2.7. Ouverture en Toiture et en Façade

La toiture ne fait pas partie du volume de l'Ensemble commercial et aucune servitude n'est prévue, en toiture, à l'usage des commerces entre les macro-lots de l'opération autre que la prise ou le rejet d'air par souches dont les positions et les dimensions sont figées dans le cadre de la division en volume du bâtiment.

a) Désenfumage

Les trémies nécessaires au désenfumage mécanique réglementaire de la surface de vente et des réserves, seront réalisées par le Bailleur.

Sont notamment à l'entière charge du Preneur :

- Les extracteurs,
- Les appareils, leur pose et leur supportage,
- Le cantonnement de ses locaux.

Le Preneur devra installer obligatoirement des coffrets de relayage électroniques normalisés avec CPI intégré et démarreur progressif intégré.

Sont, également, à la charge du Preneur l'entretien et le maintien en état de fonctionnement de l'ensemble des équipements de désenfumage.

Les extracteurs de désenfumage mécanique devront être implantés dans le local du Preneur. Aucun extracteur ne devra être positionné sur la toiture.

L'implantation des trémies pour équipements de désenfumage mécanique traversant les volumes des étages supérieurs (logements, bureaux, ...) ne peut être modifiée.

b) Autres ouvertures (Extraction, Air neuf).

Les ouvertures dans les planchers façades et toitures pour l'extraction d'air et la prise d'air neuf seront celles indiquées sur le plan de coque annexé au bail et réalisées d'après le paragraphe II.2.2.7.a.

Ces ouvertures sont figées dans le cadre du permis de construire des bâtiments et des accords passés avec les macro-lots des étages supérieurs (logements, bureaux, ...).

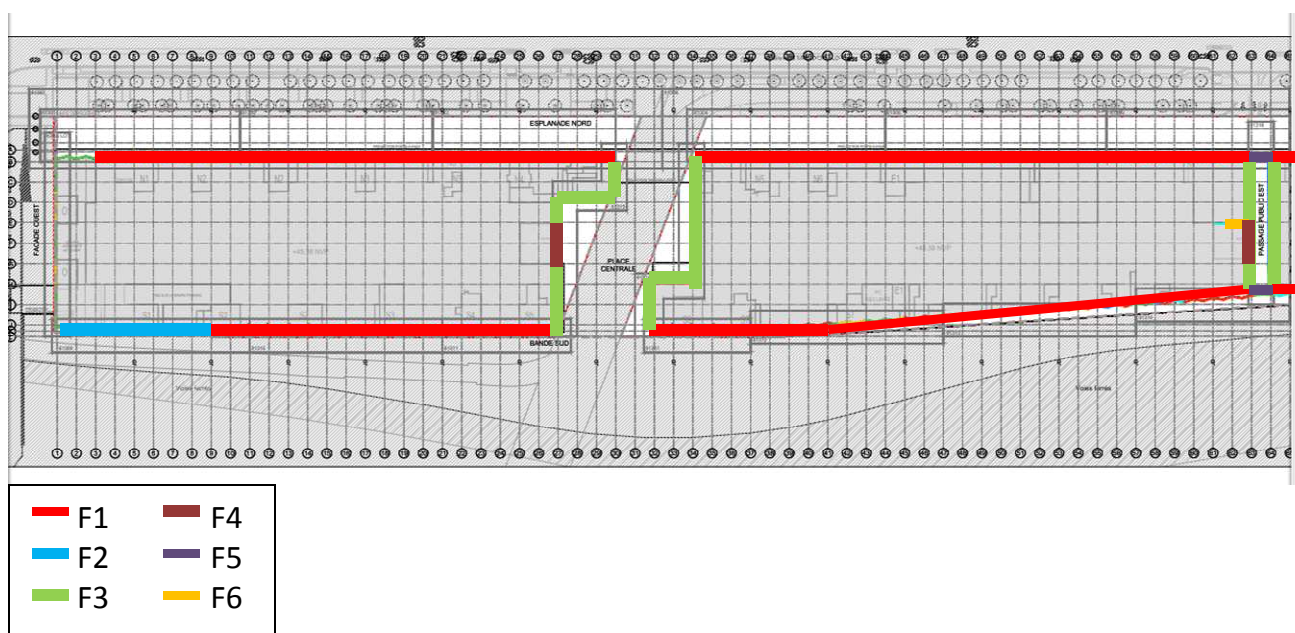
II.2.3. Devantures Commerciales des locaux (façades donnant sur voirie publique ou privée)

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordonnateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant le traitement des façades et l'aspect des devantures commerciales. Les grands principes sont reportés dans l'Annexe 6 jointe à ce document et seront repris de manière plus détaillée dans la charte décoration que le Preneur devra respecter.

Les façades des commerces et restaurants donnant sur l'extérieur de l'Ensemble commercial (vitrines, Issues de secours,...), et notamment sur les voiries publiques, ont été réalisés avec des produits opaques ou transparents selon le projet décoratif retenu, afin notamment de respecter les autorisations administratives et de s'assurer de l'homogénéité architecturale du projet.

La fourniture et pose des façades vitrées sera refacturée au Preneur dans le cadre des travaux préfinancés décrits à l'article III.7.3 et de l'annexe 7 du présent CPTAE.

Les parois extérieures s'inscrivent dans la logique du master plan conçu pour l'ensemble des programmes en superstructure et plusieurs typologies de traitement sont répertoriées. La majorité des façades du RDC doivent refléter la lumière et seront constituées de matériaux comme le verre et le métal.



Typologies des façades de RDC :

- Façade plissée entre les files 3/65 au nord et entre les files 9/65 sud (F1),
- Façade plane sud (F2), située entre les files 1/9
- Façade plane (F3), situé entre les files 27/34 (place centrale) et 63-64 (passage est)
- Façade Patios « portique » Est et Ouest (F4), sur l'ouest de la place centrale, entre les files E-G, et sur l'ouest du passage est, entre les files E-G
- Portail d'accès passage (F5), situé sur les façades sud et nord, entre les files 63/64
- Façade CF2H patio est (F6), fenêtres sur le côté nord du patio, entre les files 62-63

Les façades de la place centrale seront lisses.

Une façade plissée installée sur les élévations Nord et Sud permettra d'unifier le socle de l'Ensemble Immobilier constitué majoritairement des commerces mais aussi des entrées au programme des autres étages tels que les logements, les bureaux, les activités, les équipements publics et les sorties de secours du parking. La volonté de l'architecte du plan directeur est de donner une image forte au socle commercial que le plissement donné aux façades puisse permettre d'assurer une transparence optimale des vitrines des commerces.

Tous les vitrages (mur rideau et châssis isolés) seront de classe P5A (anti-vandalisme et retardateur d'effraction) de manière à assurer un degré de protection antieffraction normal.

II.2.4. Escaliers – Circulations Verticales

La circulation et les escaliers de secours propres aux Preneurs sont livrés bruts de décoffrage et non équipés. Les revêtements, installations électriques et de sécurité, la serrurerie et les équipements restants sont à la charge du Preneur. Afin d'être conforme à la législation relative à l'acoustique, le Preneur répondra aux prescriptions de la notice acoustique de PEUTZ, D7599-01A (annexe 16).

Les escalators et circulation mécanique (ascenseurs, monte-charges, etc.) ainsi que leurs incidences sur le bâtiment, notamment sur la structure, propres au fonctionnement du local du Preneur sont à la charge de ce dernier.

Il est ici rappelé au Preneur qu'il devra gérer l'accessibilité handicapée à l'intérieur de son local.

II.2.5. Equipements Techniques

II.2.5.1. Téléphonie

Le Bailleur fournira ou fera fournir par l'Administration, le répartiteur principal et les gaines en attente de raccordement des installations propres au Preneur. Ces éléments seront positionnés à un endroit déterminé par le Bailleur.

Il est envisagé, dans le principe, 8 paires pour les boutiques, 14 paires pour les Moyennes Surfaces et 28 paires pour les deux plus Grandes Surfaces.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable d'une limitation éventuelle de la part du concessionnaire du réseau ou du fournisseur d'accès concernant de la délivrance des lignes téléphoniques ou du dégroupage. La réservation définitive des lignes restera à la charge du Preneur.

Selon la disponibilité de la fibre à proximité du site et de la faisabilité selon le calendrier de réalisation des voiries environnantes, le Bailleur pourra envisager la distribution de celle-ci aux frais des Preneurs.

II.2.5.2. Eau Potable

L'eau potable est fournie au Preneur à la pression dynamique de réseau d'alimentation, par le Bailleur, sur une vanne en attente en limite des locaux du Preneur, à un endroit déterminé par le Bailleur.

La pose d'un compteur volumétrique individuel numérique avec télé-report à la GTC ou autre système, sera réalisée par le Bailleur. Il sera placé de façon à être lu aisément, sans échelle. Le coût de ce compteur sera à la charge du Preneur, dans le cadre des travaux préfinancé décrits à l'Annexe 7.

L'eau chaude sanitaire n'est pas fournie.

II.2.5.3. Evacuation

Pour toute activité spécifique, les eaux vannes et eaux usées des locaux du Preneur, seront recueillies après traitement préalable (à la charge du Preneur : débourbeur, dégraisseur et canalisation en fonte avec traitement anti-graisse), dans des regards en attente en des lieux définis sur le plan de coque. Les Preneurs de locaux destinés aux Commerces Alimentaires et aux activités de restauration se reporteront à l'annexe 11.

Chaque local comportera une seule attente (eau usée et eau vanne) raccordée sur les réseaux communs d'évacuation et située à un endroit déterminé par le Bailleur.

Ces regards seront suffisamment dimensionnés pour admettre le débit d'effluents.

II.2.5.4. Gaz - Electricité

a) Principe de l'alimentation MT

Sans objet.

b) Démarches et facturations

Le Preneur se charge des démarches administratives propres à son branchement :

- Demande de raccordement,
- Demande de contrat d'abonnement auprès d'un fournisseur d'énergie,
- Réception des installations par le fournisseur d'énergie.

Toutefois le Bailleur se réserve le droit de mener les démarches de demandes de raccordement (Tarif Bleu et Jaune uniquement), auprès du concessionnaire du réseau pour le compte des Preneurs et à leurs frais.

c) Puissance inférieure à 36 KVA (Tarif Bleu)

Le comptage tarif bleu sera implanté dans le local de comptage dont dépend la boutique. Ce comptage tarif bleu, le câble de liaison entre le poste de distribution et le local du Preneur, ainsi que tous les ouvrages annexes (boîtiers organes de coupure, disjoncteur, etc.) déterminés en fonction de la puissance électrique attribuée au local, seront à la charge du Preneur.

La puissance électrique attribuée au local sera faite de manière prévisionnelle en fonction d'un ratio au m2. Toute demande de changement de tarif ou de tranche de puissance sera soumise à validation du bureau d'études fluides du Bailleur. Le cas échéant, le Preneur devra tenir compte des ambitions environnementales du projet et formaliser une demande accompagnée d'un bilan de puissance détaillé dans un délai compatible avec le calendrier des travaux des entreprises du Bailleur et du concessionnaire du réseau.

d) Puissance supérieure à 36 KVA et inférieure à 250 KVA (Tarif Jaune)

Dans le cas où la puissance attribuée dépasse 36 KVA, il est prévu un comptage tarif jaune implanté également dans le local comptage le permettant.

Le Preneur financera son alimentation « Basse Tension » suivant les règles établies par E.D.F. (tarif jaune.)

Ce comptage tarif jaune, le câble de liaison entre le poste de distribution et le local du Preneur, ainsi que tous les ouvrages annexes (boîtiers organes de coupure, disjoncteur, etc.) déterminés en fonction de la puissance électrique attribuée au local, seront à la charge du Preneur.

e) Puissance supérieure à 250 KVA (tarif vert)

Le Preneur réalisera et financera le génie civil et l'équipement complet du poste abonné nécessaire à l'alimentation en tarif vert de ses locaux, suivant les règles établies par l'E.D.F. La liaison entre le poste et le TGBT Preneur sera aussi à la charge de celui-ci et empruntera un cheminement défini par le Bailleur.

f) Modification de puissance ou de tranche de puissance

La puissance électrique attribuée au local sera faite de manière prévisionnelle en fonction d'un ratio au m2. Toute demande de changement de tarif ou de tranche de puissance sera soumise à validation du bureau d'études fluides du Bailleur et réalisée aux frais du Preneur. Le cas échéant, le Preneur devra tenir compte des ambitions environnementales du projet et formaliser une demande accompagnée d'un bilan de puissance détaillé dans un délai compatible avec le calendrier des travaux des entreprises du Bailleur et du concessionnaire du réseau.

La puissance attribuée à chaque local figure en annexe 7 du présent CPTAE.

II.2.5.4.2. Terre

Le Preneur fera son affaire de la distribution d'un circuit de terre à partir du réseau général de l'Ensemble commercial, réalisé en fond de fouille par le Bailleur. Le câble de terre sera amené dans la cellule, réalisé par l'entreprise du Bailleur à l'emplacement de l'alimentation électrique indiquée sur le plan de coque.

II.2.5.4.3. Eclairage de Remplacement et de Sécurité

Le Preneur fera son affaire de cet éclairage qu'il alimentera à partir de sa propre source.

II.2.5.4.4. Gaz

Sans objet, le gaz n'est pas distribué.

*II.2.5.5. Conditionnement d'Air, Ventilation et Extraction**a) Principes :*

Eté : non contrôlée

Le chauffage sera assuré par des émetteurs terminaux à eau indépendant de type radiateurs ou aérothermes.

Les locaux ne seront pas rafraichis

NOTA : seules les aires de livraison et les aires de dépotage « communes » seront équipées par le Bailleur.

b) Equipements mis à disposition par le Bailleur :

Le Bailleur met à disposition de chaque surface ou local,

- Une ou des attentes d'amenées d'air hygiénique provenant de trémies grillagées situées en façade,
- Un ou des conduits d'évacuation d'air débouchant en toiture s'il n'existe pas de gaine à l'aplomb de la surface commerciale,
- Des attentes pour raccordement d'installation de VMC (réseau collectif avec attentes pour chaque surface),
- Des attentes aller/retour d'eau chaude avec vannes d'arrêt,
- Des attentes aller/retour d'eau glacée avec vannes d'arrêt.

c) Servitudes du Preneur :

Le Preneur est informé que des conduits publics ou privés pourront le cas échéant traverser son emprise privative avec installations éventuelles de trappes de visite. Les accès à ces équipements doivent être laissés libres en permanence. Le Preneur devra se prêter à toutes interventions de réparation ou d'entretien concernant ces réseaux.

La production et la distribution du chauffage et de rafraîchissement seront réalisées à partir Centrales de Traitement d'Air propres au Preneur raccordées sur les attentes de fluides fournie par le Bailleur. Le positionnement des attentes sera déterminé par le Bailleur.

Les Preneurs devront assurer les travaux de leur installation complète conformément à la réglementation en vigueur.

II.2.5.7. Lutte contre l'Incendie

Des installations et réseaux généraux sont réalisés par le Bailleur pour permettre au Preneur de faire ses propres installations.

MISSION S.S.I. (SYSTEME DE SECURITE INCENDIE)

Toutes les surfaces de l'Ensemble commercial doivent prévoir un raccordement de leurs installations de sécurité sur les armoires de commande du S.S.I. de l'ensemble immobilier et doivent souscrire un contrat de coordination de ces installations de sécurité pour la conception, la réalisation et le contrôle de l'ensemble de l'installation de sécurité incendie et de la compatibilité des différents matériels de l'installation de sécurité incendie.

La Commission de Sécurité impose une gestion du système de sécurité incendie à l'ensemble des commerces et Restaurants.

La société assurant la mission de coordination S.S.I. sera identique à celle assurant cette mission pour les parties communes de l'Ensemble commercial. Cette mission S.S.I. est confiée à la société désignée par le Bailleur et c'est auprès de cette société que le Preneur devra souscrire le contrat.

Le matériel mis en œuvre par le Preneur devra être compatible avec les installations des parties communes.

II.2.5.7.1. Détection Incendie dans les Commerces

- Généralités / Cas particuliers :

Conformément au règlement de sécurité, le Preneur quelle que soit la surface de vente de son local devra installer des déclencheurs manuels d'alarme et de diffuseurs sonores (sirènes) gérés par le système de sécurité incendie (SSI) de l'ensemble immobilier dont la centrale de sécurité est située au PC (et équipement sera de même marque que celui du site). Toutes les commandes et informations sont gérées depuis le PC du site (S.S.I. de catégorie A). Toutefois, le Preneur devra se conformer aux prescriptions des services de sécurité. Si l'exploitation dispose d'une sonorisation particulière, celle-ci sera mise à l'arrêt lors de l'évacuation, le Preneur devra mettre à disposition les organes de coupure (disjoncteur, contacteur, relais).

- Détection Incendie dans les locaux :

La notice de sécurité impose une détection incendie dans les réserves des moyenne surfaces :

- La nappe haute sera réalisée dans toutes les cellules par l'entreprise du Bailleur dans le cadre des travaux préfinancés (annexe 7 – H) Cette nappe de détection incendie devra être accessible pour la maintenance et l'entretien : s'il réalise un faux-plafond, le Preneur devra installer des trappes de visite au droit de chaque tête de DI.
- Dans le cas où un faux-plafond plein ou ajouré serait installé par le Preneur, cette installation devra être complétée en nappe basse (en sous face du faux-plafond) afin d'obtenir une détection plus précoce en cas de sinistre, de répondre à la réglementation et de faciliter la maintenance et la localisation du détecteur.

Une seconde intervention de l'entreprise du Bailleur devra être prévue en concertation avec le Preneur. Il est entendu que cette prestation reste, sous réserve de modifications exigées par la Commission de Sécurité, à la charge financière du Preneur rentrant dans le cadre des travaux modificatifs du chapitre III.

Une mission de coordination S.S.I. est obligatoire pour la détection incendie (cf. Annexe 9 du C.P.T.A.E.).

II.2.5.7.3. R.I.A.

L'alimentation se fera par une canalisation laissée en attente par le Bailleur par une vanne équipée d'une bride en limite de coque à un endroit déterminé par le Bailleur

L'installation du Preneur devra notamment assurer la protection de sa cellule par 2 jets de lance en tout point du local.

La section des canalisations et les caractéristiques de l'eau livrée permettront la mise sous pression naturelle du R.I.A. le plus défavorisé (4 bars) et assureront la simultanéité de fonctionnement compatible avec les règlements et en particulier la règle R5 de l'A.P.S.A.D.

Dans le cas où le Preneur réaliserait un complément d'installation, en fonction de l'utilisation prévue et de l'aménagement du local, celui-ci devra obligatoirement faire appel à l'entreprise du Bailleur et prendre en charge directement le coût de ces travaux.

Les installations du Preneur devront être réceptionnées et acceptées par les représentants de l'Assemblée Plénières des Sociétés d'Assurances (pour la protection des biens). Le Preneur devra impérativement respecter les règles de l'A.P.S.A.D. (pour l'obtention du certificat N5) lors de ses travaux d'aménagement et de l'exploitation de son commerce. En cas de non-conformité, le Preneur devra engager immédiatement des travaux de mise en conformité sur simple demande du Bailleur.

II.2.5.7.4. Extinction automatique à eau - Sprinkler

Le Bailleur réalisera l'ensemble des installations formant les sources conformément à la norme NF EN 12.845 et à l'utilisation des locaux utilisés par le Preneur.

Le Bailleur livre au Preneur, un collecteur en limite de propriété (arrivée avec bride en attente) à un endroit déterminé par le Bailleur.

Pour des raisons de planning, le réseau primaire des Moyennes Surfaces, des Boutiques et des Restaurants de protection par eau constituée par une nappe en partie haute des locaux privatifs, sera réalisé par le Bailleur aux frais des Preneurs dans le cadre des travaux préfinancés décrits à l'article 7.3 et à l'annexe 7 du présent CPTAE.

Chaque Preneur fera réaliser à ses frais le complément d'installation nécessaire, en fonction de l'utilisation prévue et de l'aménagement du local (cloisonnement, faux-plafond, etc.) par l'entreprise du Bailleur.

Les installations du Preneur devront être réceptionnées et acceptées par le bureau de contrôle et la commission de sécurité. Le Preneur devra impérativement respecter la norme NF EN 12.845 (voir chapitre 1.3.6 du présent CPTAE) lors de ses travaux d'aménagement et de l'exploitation de son commerce (notamment pour les hauteurs de stockage). En cas de non-conformité, le Preneur devra engager immédiatement des travaux de mise en conformité sur simple demande du Bailleur.

II.2.6. Réception des Marchandises Moyennes Surfaces

Les livraisons assurées dans le cadre d'un règlement joint au bail, seront réalisées depuis des aires, accessibles par une voie de desserte souterraine dont l'entrée et la sortie sont situées sur le boulevard MACDONALD.

Ces surfaces de livraison seront soit dédiées à des surfaces, soit mutualisées entre plusieurs surfaces.

La liaison entre le sous-sol et les surfaces commerciales sera réalisée par des monte-charges.

Les monte-charges à usage exclusivement privatif seront réalisés par le Preneur.

Le Bailleur réalisera pour les aires communes à plusieurs Preneurs :

- La mise en œuvre de la porte coupe-feu séparative avec la voie de livraison conformément aux exigences de la sécurité incendie et celle séparant l'aire de livraison de celle dédiée aux monte-charges,
- Les murs séparatifs,
- Les portes coupe-feu des sas d'accès parking, avec détecteur d'ouverture, pour les aires reliées à celui-ci,
- Les maçonneries et fosses des gaines monte-charges,
- La chape sur isolant sur l'ensemble de la surface à l'exception du stationnement des poids lourds qui recevront une couche de finition en enrobé,
- La détection incendie avec son raccordement au PC de sécurité,
- La mise en œuvre du réseau d'extinction automatique à eau (Nappe Haute),
- L'alimentation des éclairages de sécurité depuis le groupe électrogène,
- L'escalier de liaison aire de livraison rez-de-chaussée,
- L'équipement des monte-charges permettant la livraison entre les aires et les commerces,
- La serrurerie et les peintures de finition,
- L'alimentation et l'éclairage des aires et leur raccordement aux services généraux,
- Les portes complémentaires nécessaires au fonctionnement,
- La grille de fermeture depuis le tunnel de livraison.

Le Bailleur réalisera pour les aires privatives :

- Les murs séparatifs avec les tiers,
- La détection incendie avec son raccordement au PC de sécurité,
- La mise en œuvre du réseau d'extinction automatique à eau (Nappe Haute).

CHAPITRE

3

CONDITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES D'EXECUTION DES TRAVAUX DU PRENEUR

III.1. Principes Généraux

- a) Le Preneur assume pour sa part, l'obligation d'effectuer à ses seuls frais, dans les délais compatibles avec la date d'ouverture de l'Ensemble commercial et en conformité avec le planning, tous les travaux de nature immobilière ou mobilière, autres que ceux limitativement à la charge du Bailleur et nécessaires pour mettre les lieux en état d'achèvement, de finition et d'agencement du mobilier, permettant leur exploitation effective dans des conditions tenant compte du caractère du site et plus particulièrement, les travaux visés dans le présent C.P.T.A.E.
- b) Le Preneur devra communiquer le nom et la qualification de la personne le représentant auprès du coordinateur des Preneurs, en indiquant son habilitation à prendre des décisions et engagements en son nom. Il devra remplir une fiche de renseignements qu'il remettra au Coordinateur.

Pour la conception de son magasin, le Preneur fera obligatoirement appel à un Architecte ou à un Décorateur, désigné "le Maître d'Œuvre du Preneur".

Les concepteurs devront justifier à tout moment, être assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à leur charge, le Preneur faisant son affaire de toutes assurances complémentaires se révélant nécessaires.

- c) Le Maître d'Œuvre du Preneur devra assurer la direction des travaux du Preneur et devra coordonner ses entreprises en fonction du planning général du Bailleur. A cet effet, il devra être présent à toutes les réunions d'études et de coordination, provoquées par le Bailleur ou son représentant.
- d) Tous les matériaux et méthodes de construction indiqués ci-dessous sont destinés à définir un niveau de qualité et d'exécution admissible.

Tous les matériaux, éléments de construction, installations techniques, agencement, décoration et mobilier, seront déterminés et réalisés :

- D'une part, en conformité avec les dispositions des arrêtés du 25 juin 1980 et du 21 décembre 1981 et des textes pris pour leur application, ainsi que de la circulaire du 3 mars 1982 relative aux instructions techniques,
 - D'autre part, en tenant compte des prescriptions particulières qui seraient fixées au permis de construire ou imposées par l'autorité responsable, ainsi qu'avec les dispositions édictées par les compagnies d'assurances.
- e) Le Preneur devra pour ses travaux, dans la mesure où ils peuvent influencer directement ou indirectement sur la bonne marche du chantier, respecter scrupuleusement le planning détaillé de l'opération.

Toutes les fois où un problème se produira dans ce domaine, il devra entrer en relation avec le Coordinateur afin qu'une solution soit apportée au problème posé. D'une manière générale, le Preneur devra éviter que ses propres travaux interfèrent avec la réalisation de l'Ensemble commercial.

- f) Le projet d'aménagement du Preneur devra être en harmonie avec l'esthétique générale, l'architecture et le standing du site. Dans cet esprit, le Preneur devra soumettre au Coordinateur, pour approbation, les plans d'ensemble de sa façade et les plans d'aménagement intérieur de son local (Cf. articles III.3. et IV.1.)
Le non-respect par le Preneur de son projet d'aménagement tel qu'il aura été accepté par le Bailleur, constitue un manquement aux obligations contractuelles de l'acte auquel ce C.P.T.A.E. est annexé et entraîne une clause de rupture de cet acte invocable par le Bailleur.
- g) Pour la mise au point de son projet, il appartient au Preneur de s'assurer lui-même des dispositions exactes des différents éléments constituant ses locaux par contrôle et relevé sur place, le Bailleur ne garantissant pas l'implantation précise des éléments autres que ceux décrits au Chapitre II.
- h) Par la suite, préalablement à tous nouveaux travaux ou réaménagements effectués dans les locaux privatifs et pouvant concerner aussi bien l'intérieur des locaux que la façade, le Preneur (ou ses successeurs dans les lieux à quelque titre que ce soit) devra soumettre son projet de travaux, pour accord préalable, au gestionnaire du site.
- i) Le Preneur ne pourra engager la réalisation de ses travaux qu'après avoir obtenu l'accord express et préalable du Bailleur ou de son représentant.
- j) Le Preneur est tenu de ne pas réaliser de travaux compromettant les possibilités d'adaptation future du local à un autre usage.

III.2. Engagement environnemental

Les locaux constituant l'Ensemble commercial ont bénéficié d'une conception suivant une démarche de haute qualité environnementale. En conséquence, et ce afin de garantir l'atteinte des objectifs de qualité environnementale, le Preneur a l'obligation de se conformer à l'ensemble des prescriptions environnementales contenues dans les présentes, qu'elles concernent la conception de son aménagement ou la tenue de son chantier.

En particulier, toute décision, événement ou intervention de nature à ne pas respecter les termes de ce document devra être rapporté à l'AMO environnementale afin qu'une solution soit trouvée et mise en place.

Un guide utilisateur sera diffusé aux Preneurs. Ceux-ci s'engageront à le compléter en y incluant les spécificités liées à leur aménagement et à le diffuser aux exploitants/utilisateurs. Les spécificités à y intégrer concernent au minimum :

- La description du système énergétique mis en œuvre (chauffage-rafraîchissement) et son fonctionnement,
- Les systèmes mis en œuvre pour économiser l'eau,
- Les recommandations de maintenance courante des installations techniques,
- La gestion des déchets du Preneur en exploitation,
- Coordonnées des entreprises d'entretien-maintenance des installations techniques,
- Les pratiques et comportements permettant d'économiser l'eau et l'énergie.

Il est rappelé ici que l'aménagement du Preneur fera l'objet d'un contrôle du respect des prescriptions environnementales tel que décrit à l'annexe 13 du présent CPTAE.

III.3. Assistance et Coordination des Preneurs

Le Bailleur mettra à la disposition du Preneur une cellule d'assistance et de coordination lors de ses travaux d'aménagement, qui sera son représentant et dénommé le Coordinateur.

Ce service sera chargé :

- D'informer le Maître d'Œuvre du Preneur pour l'établissement de son dossier d'aménagement.
- De diffuser les documents remis par le Preneur auprès de tous les intervenants concernés, y compris de l'administration (démarches nécessaires auprès des services de Sécurité en vue de l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public.).
- De s'assurer du respect des plans et des travaux avec les prescriptions du C.P.T.A.E. et celles du permis de construire de l'opération et sera mandaté pour donner son accord.
- De transmettre au Preneur les caractéristiques des différents branchements, sur les charges et surcharges admissibles et de lui faciliter les démarches auprès des services extérieurs (Ville, etc.).
- De s'informer d'une manière générale sur la bonne exécution des travaux d'aménagement et de tenir compte toutes les fois où cela sera possible, des problèmes spécifiques du Preneur dans la réalisation de l'Ensemble commercial.
- D'examiner le planning de réalisation des travaux du Preneur dans le cadre du planning général et d'en vérifier le respect en cours de travaux.
- De veiller à l'organisation générale du chantier (accès, circulation, déchargement, hygiène, propreté générale, etc.) et d'arbitrer tout différent pouvant surgir en cours de travaux.
- D'informer et de coordonner les entreprises du Preneur avec celles du site pour tous les ouvrages exécutés par les entreprises imposées.
- De contrôler la propreté générale du chantier du Preneur et le respect des prescriptions de sécurité.
- De veiller à la bonne utilisation du compte prorata tel que défini à l'article III.7. et d'en assurer la gestion.

L'intervention de ce service ne porte pas sur l'aspect technique des problèmes qui reste entièrement du ressort et de la responsabilité de la Maîtrise d'œuvre du Preneur, des bureaux d'études et des entreprises du Preneur.

Cette mission d'assistance et de coordination sera rémunérée directement au Coordinateur selon le barème et les modalités fixées dans l'Annexe 1 jointe au présent C.P.T.A.E.

III.4. Examen des Projets des Preneurs – Procédure Administrative

III.4.1. Prescriptions Générales

Les travaux d'aménagement intérieur des locaux ne devront être réalisés qu'après accord préalable de l'administration ; l'ouverture au public des magasins étant subordonnée à l'autorisation de cette administration, après avis de la Commission de Sécurité et d'Accessibilité compétente.

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

- Des prescriptions particulières demandées au permis de construire de l'Ensemble commercial.
- Des règlements en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.
- Des règlements en vigueur pour le respect du Code du Travail notamment l'obligation de vestiaires fermés, sanitaires etc.
- Des règlements en vigueur de l'accessibilité des handicapés (cabines d'essayage adaptées, cheminement à respecter, adaptation du mobilier, des comptoirs de vente et des caisses etc.)

- Des règles édictées par la Commission Plénière des Sociétés d'Assurance (A.P.S.A.D.) et par les services d'hygiène et de sécurité.
- Des installations classées.
- De la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles de sécurité et de protection de la santé.
- Des demandes relatives à la certification environnementale du bâtiment.

Le Preneur est tenu de prendre un coordonnateur S.P.S. (Sécurité et Protection de la Santé) pour ses travaux d'aménagements, afin de faire respecter les règles de sécurité et de protection de la santé. En vue de simplifier cette démarche, le Bailleur propose au Preneur de missionner le C.S.P.S. de l'opération (cf. Annexe 10 C.P.T.A.E.)

III.4.2. Représentants – Bureau de Contrôle

Le Preneur devra communiquer au Bailleur le nom et la qualification de la personne le représentant auprès du Coordinateur et des Maîtres d'Œuvre du site, en indiquant son habilitation à prendre des décisions et engagements en son nom.

Il indiquera également le nom et l'adresse de son Maître d'Œuvre (architecte ou décorateur), obligatoirement chargé de la direction de ses travaux.

Conformément à l'article R 123.24 du Code de la Construction, le Preneur est tenu de faire contrôler, à ses frais, par le bureau de contrôle du Bailleur, ses travaux d'aménagement en ce qui concerne les dispositions relatives à la sécurité des personnes et aux installations électriques, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, aux dispositions relatives à la solidité des ouvrages (s'il y a lieu). Il fournira toute justification utile au Coordinateur du Bailleur et produira un certificat de conformité.

Le Preneur se référera à l'annexe 3. Le bureau de contrôle sera rémunéré directement par le Preneur.

III.4.3. Projet d'Aménagement : Validation

Préalablement à l'établissement de son dossier d'aménagement définitif, le Preneur remettra au Coordinateur, en cinq exemplaires, son projet complet pour vérification et accord avant tout dépôt administratif :

1) Un avant-projet définissant clairement l'aménagement envisagé pour la surface de vente, l'accès aux réserves, les dispositions de façade, vitrines, enseigne, avec indication des matériaux et couleurs choisis.

L'avant-projet comportera :

- Des plans à 2 cm.p.m. au minimum,
- Une perspective en couleur de la façade, précisant les teintes et les matériaux utilisés,
- Des photos de magasins déjà réalisés ou du même mobilier prévu,
- Des coupes,
- Une élévation de la façade avec dessin de l'enseigne dimensions, emplacement, graphisme, matériaux, couleur, etc.), des vues en plan et en coupe transversale au 1/20ème (5 cm.p.m.),
- Plan des devantures avec leur aménagement complet (coupe à 1 m du sol),
- Coupes de détails de serrurerie nécessaires à la compréhension du projet de vitrine,
- Un plan de faux-plafond avec implantation de tous les motifs décoratifs, luminaires, calepinage et trappes de visite,
- Un plan de l'enseigne,
- Une notice de sécurité,
- Une notice d'accessibilité aux personnes handicapées,

- Un descriptif des travaux tous corps d'état de l'ensemble des ouvrages prévus et des matériaux utilisés (nature, couleur, réaction au feu, etc.) et de leur mise en œuvre conformément aux indications des plans.
- 2) Une note technique définissant les besoins techniques liés à son activité :
- Puissance électrique, régime, tarification,
 - Puissance électrique spécifique liée à l'éclairage,
 - Téléphone,
 - Puissance rafraîchissement – chauffage,
 - Plans et schémas techniques des installations électriques, de rafraîchissement / chauffage, de plomberie, de ventilation accompagnée d'un descriptif,
 - Les équipements spécifiques (appareil de cuisson, de traitements des matières...)
 - Les locaux à risques particuliers
 - Sprinkler, détection incendie (éventuellement). Une étude thermique, suivant la réglementation RT en vigueur.
- 3) Le cas échéant, le plan des travaux modificatifs (supplémentaires et complémentaires), relatifs à la « coque », étant entendu que ces travaux seront réalisés à ses frais, après accord préalable du Coordinateur, par les entreprises de ce dernier selon les modalités prévues à l'article III.6.

Les évacuations supplémentaires, surcharges particulières, trémies éventuelles feront l'objet d'une demande précise.

Un rapport préliminaire du bureau de contrôle sera émis sur ce projet, ainsi qu'un avis du Coordinateur.

Les éléments constitutifs du projet d'aménagement devront permettre au Coordinateur d'apprécier la conformité au présent CPTAE.

Le Coordinateur se réserve le droit de modifier le nombre d'exemplaires de dossiers demandés, si cela s'avère nécessaire.

III.4.4. Dossier d'Aménagement

Le dossier de permis d'aménagement devra être transmis au Coordinateur pour vérification et accord avant tout démarrage de travaux. Le nombre d'exemplaire nécessaire sera précisé par le Coordinateur lors de l'étude de ce dossier.

Ce dossier comprendra notamment le dossier complet et validé dans l'article III.3.3 et en particulier :

- 1) La déclaration de travaux exemptés de permis de construire, formulaire type.
La déclaration d'ouverture du chantier obligatoirement signée par le Preneur.
Le permis d'enseigne dans le cas où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à faire cette demande.
- 2) Les documents graphiques avec toutes indications et cotes, suivants :
 - Plan des locaux avec leur aménagement complet, y compris le mobilier (coupe à 1 m du sol),
 - Plan du faux-plafond avec implantation de tous les motifs décoratifs, luminaires, calepinage, trappes de visite à prévoir obligatoirement, etc...
 - Coupes longitudinales et transversales,
 - Elévation de la façade avec dessin de l'enseigne (matière, graphisme, couleurs, etc.) vues en plan et en coupe transversale au 1/20ème (5 cm.p.m.).
 - Croquis perspectifs en couleur, précisant les teintes et les matériaux utilisés.

- 3) Le descriptif des travaux tous corps d'état de l'ensemble des ouvrages prévus, des matériaux utilisés (nature, couleur, réaction au feu, etc.) et de leur mise en œuvre conformément aux indications des plans.
- 4) La notice de sécurité faisant ressortir :
 - La surface de vente du local,
 - Les surfaces utiles des différents locaux,
 - Les surfaces de vitrines non accessibles au public (le cas échéant),
 - Le calcul des effectifs (public + personnel), basé sur une surface accessible au public inférieure ou égale à 80% de la surface du local,
 - Les matériaux mis en œuvre et leur classement au feu,
 - Les accès et issues de secours,
 - Les dispositifs de sécurité incendie,
 - Les dispositifs relatifs à l'hygiène des travailleurs,

accompagnée des copies des procès-verbaux de classement au feu des matériaux utilisés, datés de moins de cinq ans.

La surface de vente est considérée comme étant la surface totale des locaux et espaces extérieurs dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue d'effectuer ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et des espaces internes de circulation et de présentation.

- 5) Les plans et schémas techniques des installations électriques et de rafraîchissement / chauffage.
- 6) La notice d'accessibilité handicapée et plans correspondants avec détails sur les meubles de paiement et cabines d'essayage.
- 7) Le principe de fonctionnement de l'installation d'alarme intrusion (le cas échéant).
- 8) Le rapport préliminaire du bureau de contrôle sur le dossier.
- 9) Attestation du Bailleur sur la solidité à froid des ouvrages pour le projet.
- 10) Attestation du Bailleur que la mission de contrôle technique (cf. Annexe 3 du document) a bien été souscrite par le Bailleur.
- 11) Attestation du Maître d'œuvre s'engageant à utiliser les matériaux notifiés dans la notice de sécurité.
- 12) La fiche de suivi environnemental (cf. annexe 13 du présent CPTAE), précisant les informations relatives aux points suivants :
 - Caractéristiques des parois,
 - Revêtements de sol,
 - Entretien des matériaux,
 - Peintures,
 - Eclairage,
 - PAC,
 - Comptages,
 - Contrats de maintenance,
 - Installations sanitaires,
 - Chantier.

IMPORTANT : tout dossier incomplet restera systématiquement en attente des éléments manquants nécessaires à son étude.

III.4.5. Formalités

Après accord du Bailleur ou de son représentant sur son dossier, le Preneur déposera auprès du Coordinateur, au plus tard 5 mois avant le début de ses travaux, son dossier définitif en nombre d'exemplaires demandés.

Le Coordinateur lui fournira copie du récépissé de dépôt de son dossier.

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

III.4.6. Planning

Le Maître d'Œuvre du Preneur devra soumettre au Coordinateur du Bailleur et au Coordinateur S.P.S. un planning des travaux d'aménagement avant démarrage du chantier.

Le Coordinateur aura le droit d'inspecter à tout moment les travaux du Preneur pour contrôler en permanence l'état d'avancement des commandes passées aux entreprises techniques imposées.

III.4.7. Mise à Disposition de la Coque

La date de livraison de la «coque» sera communiquée au Preneur par le Bailleur conformément aux termes du bail lui en confiant la jouissance.

A cette date, un procès-verbal sera établi et signé par tous les intéressés.

La livraison de la «coque» au Preneur ne pourra avoir lieu que si toutes les démarches antérieures indiquées aux présentes ont été effectuées et notamment si tous les règlements stipulés dans le présent C.P.T.A.E. et rappelés ci-après ont été également effectués :

- Règlement de la mission d'assistance et de coordination, (Annexe 1)
- Règlement de la contribution au compte prorata, (Annexe 2)
- Règlement du Bureau de Contrôle, pour le contrôle technique des dispositions constructives et de moyens de secours et du contrôle des installations électriques, (Annexe 3)
- Règlement du contrôle des installations de rafraîchissement, (Annexe 4)
- Règlement de la mission de Gestion et de Maîtrise d'Œuvre pour les travaux modificatifs et le cas échéant, complémentaires, (Annexe 5)
- Règlement des travaux préfinancés par le Bailleur, (Annexe 6 et 7)
- Règlement de la protection sprinklage nappe basse à l'entreprise de sprinklage, (Annexe 8)
- Règlement de la mission de coordination S.S.I. (pour Moyennes Surfaces et restaurants), (Annexe 9)
- Règlement de la mission C.S.P.S. – Coordination Sécurité Protection de la Santé. (Annexe 10)
- Règlement de la mission de Contrôle du respect des prescriptions environnementales (Annexe 13)

III.5. Engagement du Preneur

III.5.1. Le Preneur s'engage

- A demander dès que possible toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ses aménagements et à n'entreprendre les travaux à sa charge, qu'après leur obtention.
- A respecter les prescriptions des autorités compétentes (permis d'aménagement, services de Sécurité incendie) et du bureau de contrôle du Bailleur.
- A effectuer ses travaux en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du Bailleur, conformément au présent cahier des charges. Toute dérogation doit être obtenue par écrit du Bailleur ou de son représentant.

- A dégager et garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages et préjudices, à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ses travaux (Cf. article III.8.).
- A ne pas réaliser des travaux de nuit ou le dimanche sans autorisation préalable des administrations compétentes.
- A respecter le planning du Bailleur.
- A ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement de l'ouvrage à l'intérieur ou à l'extérieur du de l'Ensemble commercial.
- A supporter, en cas de dommage, les frais de constats éventuels, si un constat amiable n'a pas abouti et les travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple ordre de service du Bailleur.
- A respecter et faire respecter à ses entreprises les modalités définies dans la charte chantier à faibles nuisances (annexe 13).

Il est ici précisé que tout commencement de travaux par le Preneur dans un local cédé ou loué, avant l'obtention de toutes autorisations administratives, s'effectue aux risques et périls du Preneur.

III.5.2. Respect des Prescriptions Techniques par le Preneur

- A tous les règlements et normes applicables (D.T.U., A.F.N.O.R...).
- Aux normes de sécurité contre l'incendie et, selon le cas, à celles de l'E.D.F., ainsi qu'à la norme européenne NF EN 12.845.
- Aux spécifications des fabricants de matériaux du bâtiment et aux règles de l'art.
- Aux indications de l'organisme de contrôle agréé, désigné par le Bailleur, auquel le Preneur fera, à ses frais ou à ceux de ses entreprises, obligatoirement appel en tant que besoin pour la réalisation et pour les vérifications de conformité imposées par l'article GN 12 de l'arrêté du 22 décembre 1981. Il est précisé que ce contrôle ne saurait à aucun titre engager la responsabilité du Bailleur, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte.
- A la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles de sécurité et de protection de la santé.
- L'attention des Preneurs est attirée sur la qualité de la conception acoustique des lieux qui leurs sont livrés.

Les locaux constituant l'Ensemble commercial ont été conçus pour répondre à la réglementation en vigueur, en particulier :

- Arrêtés du 28/10/1994,
- Décret 95-408 du 18/04/1995,
- Arrêté du 20/08/1985,
- Décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage,
- Arrêté du 30 Juin 1999 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique vis-à-vis des logements.

En conséquence, le Preneur a l'obligation de respecter ces textes dans le cadre de ses propres travaux.

Les équipements constituant l'Ensemble commercial ont été conçus pour prévenir le risque de contamination de la légionellose. De ce fait, il est interdit à chaque Preneur de s'équiper de tours aéro-réfrigérantes. Le Preneur a l'obligation de respecter la réglementation en vigueur sur la légionellose dans le cadre de ses travaux d'aménagement et de suivre un programme de maintenance et d'entretien appropriés aux conditions d'exploitation de ces équipements. En particulier, les installations de plomberie et de CVC sont réalisées conformément aux préconisations du guide des réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments réalisés par le CSTB.

III.5.3. Respect du Décret N° 2000-1234 concernant les Transports de Fonds par le Preneur

Dans le cadre de l'exploitation de son commerce, le Preneur faisant habituellement appel aux entreprises de transport de fonds, doit déterminer et disposer ces aménagements en fonction de la loi n° 2000-646 du 10 juillet 2000.

Cette loi détermine les aménagements dont doivent être équipés les locaux desservis par les entreprises de transport de fonds, dans le but de sécuriser l'accès des véhicules utilisés pour cette activité et de limiter le transport à pieds des valeurs et ainsi assurer une meilleure protection des convoyeurs de fonds.

La réalisation des aménagements de sécurité relève de la seule responsabilité des donneurs d'ordre (personnes faisant appel aux entreprises de transport de fonds).

De plus, le Preneur devra respecter le règlement intérieur de l'Ensemble commercial quant aux horaires d'accessibilité des convoyeurs.

Le Preneur informera le Coordinateur, par écrit, de l'utilisation ou non d'entreprises de transports de fonds.

Il transmettra, le cas échéant, un dossier complet déterminant les aménagements et le fonctionnement mis en place pour le transport de ces fonds, dans la mesure où ce fonctionnement aura un impact sécuritaire sur l'exploitation de l'Ensemble commercial.

Il précisera, le cas échéant, le type d'aménagement à réaliser, ainsi que les prescriptions complémentaires à apporter à son local.

Il est entendu que les travaux modificatifs relatifs à la « coque » et résultant de l'application de ce décret, seraient réalisés à ses seuls frais, par les entreprises du Bailleur, selon les modalités prévues à l'article III.6.

III.6. Conditions Spéciales d'Exécution

III.6.1. Réunion Préliminaire au début des Travaux

Préalablement à tout démarrage des travaux, il sera procédé à une réunion avec :

- Le Preneur,
- Son Maître d'Œuvre,
- Le coordinateur du Bailleur,
- Le coordonnateur C.S.P.S.

L'objet de cette réunion sera de lever les éventuels problèmes pouvant gêner l'exécution des travaux, problèmes soulevés par l'un quelconque des participants.

Il est à rappeler que le Preneur ne pourra entreprendre ses travaux d'aménagement qu'après accord du Bailleur sur les plans correspondants et sur les dispositions d'organisation de son chantier.

III.6.2. Choix des Entreprises du Preneur

Afin d'assurer une unicité dans l'exécution et les responsabilités des ouvrages, le Preneur s'engage à recourir obligatoirement aux entreprises du Bailleur, imposées par celle-ci, pour les travaux concernant :

- La structure, l'étanchéité ou les façades extérieures,
- Les travaux d'installation d'extinction automatique d'incendie sprinkler,
- Les travaux d'installation de réseau d'incendie armé (s'il y a lieu),
- La modification des réseaux d'alimentation ou d'évacuation communs,
- Les renvois d'alarme au poste de sécurité, le cas échéant,
- Détection incendie (s'il y a lieu),
- Désenfumage (s'il y a lieu).

Ces travaux seront réalisés selon les modalités et conditions de l'article III.6. ci-dessous.

Pour les travaux d'installation d'extinction automatique d'incendie, le Preneur fera obligatoirement appel à l'entreprise de l'Ensemble commercial, selon les modalités et conditions fixées dans l'annexe 8 jointe au présent C.P.T.A.E. Les installations du Preneur devront être réceptionnées et acceptées par les représentants de l'Assemblée Plénières des Sociétés d'Assurances (pour la protection des biens). Le Preneur devra impérativement respecter les règles de l'APSA et/ou de la NF EN (pour l'obtention du certificat N1) lors de ses travaux d'aménagement et de l'exploitation de son commerce (notamment pour les hauteurs de stockage). En cas de non-conformité, le Preneur devra engager immédiatement des travaux de mise en conformité sur simple demande du Bailleur.

Le Preneur devra, pour l'exécution de ses travaux, respecter le planning général de l'opération.

III.6.3. Entreprises choisies par le Preneur

Pour les travaux autres que ceux désignés au paragraphe précédent, le Preneur pourra choisir librement ses entreprises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le Preneur devra transmettre au Coordinateur le nom et la qualification des entreprises ou sous-traitants qu'il aura retenus pour ses travaux d'aménagement sous son entière responsabilité.
- Il devra justifier au Coordinateur que ses entreprises ou sous-traitants sont titulaires :
 - D'une police d'assurances "individuelle de base" couvrant les risques d'exécution et ses responsabilités décennales et biennales.
 - D'une police d'assurances "responsabilité civile" avec une garantie illimitée, pour dommages de toute nature causés aux tiers :
 - ~ *par le personnel salarié en activité de travail et par le matériel,*
 - ~ *du fait que les entreprises peuvent être amenées à travailler sur des ouvrages ou à l'intérieur de locaux non encore réceptionnés,*
 - ~ *du fait d'un événement engageant la responsabilité de l'entreprise ou du sous- traitant, après la réception des travaux.*
 - D'une police d'assurances "incendie" couvrant les risques non seulement des travaux en cours d'exécution, mais également tous les dommages causés au bâtiment proprement dit.
- Les entreprises et sous-traitants devront se conformer à la législation sur la réglementation du travail et de la Sécurité Sociale et assurer à leur personnel une rémunération conforme aux conventions collectives en vigueur et aux usages de la profession.

III.6.4. Organisation des Travaux

Préalablement au démarrage de tous travaux et pendant toute la durée de réalisation de ceux-ci, le Preneur devra installer et maintenir une palissade ou une vitrophanie sur toute la hauteur et la longueur de son ouverture. Le projet de vitrophanie devra avoir été soumis au Coordinateur et il pourra être demandé au Preneur de respecter une charte visuelle établie par le Bailleur. La vitrophanie et la clôture du local devra être maintenue par le Preneur pendant toute la durée des travaux. Une copie de la clef de la porte d'accès au local devra être remise au Coordinateur.

Les dépôts de matériels à l'extérieur des locaux et emprise privative sont rigoureusement interdits. Il est rappelé que les attentes EU/EV ne peuvent en aucun cas être utilisées pour évacuer les produits tels que détergents, peinture, décapants, laitances ... Pour les déchargements et reprises, le Coordinateur donnera au responsable des travaux toutes instructions utiles (horaires, emplacements, itinéraires des véhicules).

L'attention du Preneur est attirée sur les surcharges d'exploitation et les limitations de charges prévues au chapitre II et qui seront portées à la connaissance des entreprises et fournisseurs.

L'implantation de toute installation indispensable aux entrepreneurs sera faite dans l'emprise des locaux privés ou à l'emplacement désigné par le Coordinateur.

Les mortiers de bétons seront gâchés dans l'emprise des locaux du Preneur. Les entrepreneurs et sous-traitants participant aux travaux du Preneur, seront tenus de faire transporter tous débris et gravats résultant de leurs travaux dans les bennes installées à cet effet.

Chaque entrepreneur ou sous-traitant travaillant pour le Preneur sera tenu de protéger ses travaux convenablement et de remettre les emplacements utilisés dans l'état initial dans lequel il les aura trouvés.

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

Le Preneur devra respecter la charte chantier à faibles nuisances constituant l'annexe 14 du présent C.P.T.A.E.

Travaux réalisés après l'ouverture au public de l'Ensemble commercial :

Par ailleurs, en cas de travaux réalisés postérieurement à l'ouverture au public de l'Ensemble commercial, le Preneur devra décorer la vitrine extérieure dans le cadre de ses travaux. Le Preneur devra y faire figurer le logo de l'enseigne à venir, ainsi qu'un message annonçant la date d'ouverture du magasin au public, ou à défaut la mention de son ouverture prochaine. La charte visuelle de la palissade ou de la vitrophanie devra être soumise à l'agrément préalable du gestionnaire du site, appelée à vérifier sa compatibilité avec l'esthétique générale de celui-ci. La communication sera imprimée sur des supports conformes avec la législation en vigueur concernant les établissements recevant du public et sera du type vitrophanie.

La dépose de la palissade ou le retrait de la vitrophanie seront à la charge exclusive du Preneur

Le non-respect de ces obligations entraînera de plein droit l'application d'une pénalité de 500 euros hors taxes, TVA en sus, par jour d'infraction constatée par la direction ou le gestionnaire du site.

Le Preneur pourra, si bon lui semble, faire appel aux services du gestionnaire du site pour commander les palissades et/ou visuels mentionnés ci-dessus. Un devis concernant le chiffrage des travaux demandés sera remis au Preneur pour accord préalable.

III.6.5. Droit de Visite et Contrôle d'Ordonnancement

Le Coordinateur et les autres intervenants mentionnés au présent CPTAE auront le droit d'inspecter à tout moment les travaux du Preneur pour constater l'application des prescriptions incluses dans les présentes.

III.6.6. Réception des Travaux d'Aménagement

En vue de permettre au Coordinateur la vérification de la conformité des aménagements réalisés aux prescriptions du présent C.P.T.A.E., ce dernier devra être convoqué lors de leur terminaison.

La réception sans réserve des aménagements par la Commission de Sécurité et la Commission d'Accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par le Bailleur, le Coordinateur, et le Bureau de Contrôle, constitue la condition préalable et obligatoire à la mise en exploitation des locaux par le Preneur.

Les Preneurs doivent prévoir la mise en route de leurs installations techniques par des personnes ayant participé à la conception, suivant les normes EN 14136 :2004 (systèmes de chauffage), EN 12599 (systèmes de ventilation), EN 378 partie 2 (systèmes de climatisation et pompes à chaleur), EN 50491 (GTB). Les installations concernées sont :

- Les installations de chauffage,
- Les installations de climatisation,
- Les installations de ventilation,

- Les systèmes d'éclairage,
- Les GTB,
- Les systèmes de stockage froid (chambres froides).

III.6.7. Commission de Sécurité et d'Accessibilité

La demande d'autorisation d'ouverture présentée par le Bailleur pour l'exploitant sera transmise à la Mairie qui organisera une visite de réception de la Commission de Sécurité et d'Accessibilité à laquelle devra impérativement assister le Preneur. La Commission de Sécurité et d'Accessibilité donnera son avis après examen du dossier et des pièces mentionnées à l'article III.5.8. ci-dessous.

Cette visite sera obligatoirement organisée avant la date d'ouverture au public de l'Ensemble commercial, afin de vérifier la conformité de l'exécution au dossier de permis d'aménagement.

Il est rappelé au Preneur que le non-respect de son projet d'aménagement, tel qu'il aura été accepté par le Bailleur, constitue un manquement aux obligations contractuelles.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modifications nécessaires demandés par le Bureau de Contrôle, la Commission de Sécurité et d'Accessibilité ou le Bailleur, pourront être prescrits par le Bailleur aux frais du Preneur qui sera seul responsable des conséquences et notamment du retard à l'ouverture.

III.6.8. Autorisation d'Ouverture

L'autorisation d'ouverture du magasin ne sera délivrée qu'au Preneur ayant justifié et/ou présenté notamment les documents suivants :

- 1) Rapports finaux sans réserves du Bureau de Contrôle agréé sur la mission Sécurité et Installations électriques mission solidité (s'il y a lieu).
- 2) Attestation de conformité handicapés émanant du Bureau de Contrôle agréé.
- 3) Procès-verbaux d'essais de comportement au feu de tous les matériaux délivrés par un laboratoire d'essais agréé et datés de moins de cinq ans.
- 4) Attestation du Maître d'Œuvre du Preneur, certifiant que les matériaux mis en œuvre sont conformes aux procès-verbaux présentés.

- 5) Les plans et schémas techniques, certifiés conformes par l'entreprise, des installations suivantes :
 - *Electricité,*
 - *Rafraîchissement / chauffage,*
 - *Sprinklers.*
- 6) Attestation de conformité des installations électriques dûment remplie et signée par l'installateur sur formulaire délivré par le CONSUEL et visée par le Bureau de Contrôle.
- 7) Affichage des plans et consignes de sécurité.
- 8) Constitution du registre de sécurité mis à la disposition de la Commission de Sécurité. Il sera composé notamment des rapports de l'organisme agréé (comprenant les vérifications techniques), les rapports de levées de réserves de l'organisme agréé.
- 9) AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSION DE SECURITE et D'ACCESSIBILITÉ HANDICAPE.

III.6.9. Avis de Contrôle de la Sécurité

Conformément à l'article GE5 de l'arrêté du 25 juin 1980, le Preneur devra afficher d'une façon apparente, près de l'entrée principale "l'avis" établi suivant le modèle indiqué ci-après, rempli par lui et visé par le Maire de la commune (C.E.R.F.A. 220 3230).

AVIS SECURITE INCENDIE

Conformément aux dispositions des articles R 123-18 et 19 R 123-4 et 46 du Code de la Construction et de l'Habitation, notre établissement répond aux caractéristiques suivantes :

TYPE : CATEGORIE :

Effectif maximal du public autorisé

Date de la visite de réception par la Commission de Sécurité

Date de l'autorisation d'ouverture :

LE MAIRE

LE CHEF D'ETABLISSEMENT

III.7. Travaux Modificatifs, Supplémentaires et Travaux Préfinancés

III.7.1. Travaux Modificatifs (Supplémentaires et/ou Complémentaires)

Les travaux modificatifs, supplémentaires ou complémentaires ne seront acceptés par le Bailleur que dans la mesure où :

- Ils sont techniquement et architecturalement acceptables,
- L'avancement du chantier le permet,
- Ils ne nécessitent pas d'autorisations administratives supplémentaires,
- Ils ne modifient pas le planning général du site.

Le Bailleur aura le droit donc de ne pas accepter cette demande si :

- 1) Le planning général doit en souffrir,
- 2) Elle doit compromettre l'exploitation de l'Ensemble commercial,
- 3) Elle nuit à la bonne tenue générale des ouvrages,
- 4) Elle modifie la conception architecturale et décorative de l'ensemble du site ou ne correspond pas aux plans d'ensemble de l'architecte coordonnateur de l'opération.

Il est bien entendu que ces travaux ne devront avoir fait l'objet d'aucune réserve de la part de l'organisme de contrôle et des services de sécurité.

Sont considérés comme travaux modificatifs ou supplémentaires, tous travaux changeant l'état des lieux des locaux livrés au Preneur, tels que décrit dans le chapitre II du présent C.P.T.A.E.

Ces travaux modificatifs comprennent tous les ouvrages nécessaires pour l'adaptation des locaux aux conditions d'exploitation du Preneur et aux exigences des polices d'assurances, tels que réservations et percements (réservation et travaux connexes pour l'installation de séparateurs à graisses, etc.), renforcement des planchers pour surcharges particulières, reprises d'étanchéité, renforcement des réseaux, ouvertures dans les murs extérieurs autres que celles déjà prévues, etc.

Si ces travaux touchent la sécurité de l'immeuble et la «coque» mise à disposition, notamment :

- La structure du bâtiment (poteaux, poutres, planchers, voiles, façades et murs extérieurs...),
- L'étanchéité,
- Les réseaux communs en attente,
- La ventilation,
- Le réseau d'extinction automatique (sprinklers),
- Les robinets d'incendie armés (RIA)
- Menuiseries extérieures,
- Détection incendie,

Ils seront obligatoirement exécutés par les entreprises du Bailleur, après accord de celui-ci sans réserve et sous la direction des Maîtres d'Œuvre du Bailleur qui en vérifieront la compatibilité avec l'ouvrage dans sa globalité.

A la suite d'une défaillance du Preneur sur certains de ses aménagements et dans le but de ne pas perturber la bonne marche du chantier et de respecter le calendrier des travaux du site, le Bailleur pourrait procéder directement à certains travaux dans les locaux du Preneur.

Ces aménagements normalement réalisés par le Preneur dans le cadre du présent C.P.T.A.E., seront considérés comme supplémentaires et/ou complémentaires dont le mode de règlement est précisé ci-après.

Ces travaux et les dépenses annexés, y afférents, seront en totalité à la charge du Preneur qui réglera suivant le mode de règlement ci-après.

Le Preneur s'acquittera de ces travaux majorés des honoraires de maîtrise d'œuvre directement au Bailleur.

III.7.2. Conditions de Paiement des Travaux Modificatifs – Règlement des Honoraires

Ces travaux et les dépenses annexés, y afférents, seront en totalité à la charge du Preneur.

Un devis concernant ces travaux sera remis au Preneur qui devra donner son accord sur le document. Le Coordinateur transmettra une facture ou une facture pro forma, afin d'obtenir un règlement immédiat de la part du Preneur. Le règlement de ces travaux sera à effectuer en totalité au Bailleur, afin de pouvoir lancer la commande et comprendra les honoraires de Maîtrise d'œuvre correspondants selon l'Annexe n°5 jointe au présent C.P.T.A.E.

La commande de ces travaux devra IMPERATIVEMENT être adressée au Coordinateur.

Les délais de réalisation de ces travaux seront dépendants de cette commande et le Preneur donc doit être particulièrement attentif à cette mise en place, afin de permettre leur planification générale d'intervention en fonction de l'état d'avancement des travaux d'aménagement du Preneur.

Pour l'ensemble de ces travaux modificatifs, supplémentaires et complémentaires, le calcul du montant et le règlement des honoraires de Maîtrise d'Œuvre se fera sur les bases de l'Annexe n°5 jointe au présent C.P.T.A.E.

Il est entendu que tous les autres frais sont compris, hormis les honoraires des organismes de contrôle du Preneur et les primes d'assurances se rapportant à ces travaux.

III.7.3. Travaux préfinancés

Sont considérés comme travaux préfinancés les travaux spécifiés au présent C.P.T.A.E., prévus à la charge du Preneur tels que les branchements électriques, compteur d'eau, une nappe de sprinklers, menuiseries extérieures, détection incendie, désenfumage, vitrines arrondies transparents ou opaques, enseignes drapeau ... Ces travaux représentent certains équipements techniques prévus et réalisés par le Bailleur à la livraison de la « coque », aux frais du Preneur.

Ces travaux seront exécutés sous la direction des Maîtres d'Œuvre de l'Ensemble commercial. Ils seront en totalité à la charge du Preneur qui réglera directement le Bailleur à la signature du bail ou au plus tard à la mise à disposition de son local (cf. Annexe 7 et 8 du présent C.P.T.A.E.).

III.8. Compte prorata

Le Coordinateur du Bailleur assurera la gestion d'un compte prorata, qui sera alimenté par l'ensemble des Preneurs des locaux commerciaux suivant le barème et les conditions fixées dans l'Annexe 2 jointe au présent C.P.T.A.E. Il sera réglé par le Preneur à la signature du bail ou au plus tard à la mise à disposition de son local.

Le compte-prorata prendra fin à l'ouverture de l'Ensemble commercial au public.

III.8.1. Dépenses NON-INCLUSES

Ne rentreront pas dans ce compte et seront prises en charge directement par le Preneur, les dépenses exceptionnelles résultant d'une demande du Preneur non prévue au présent cahier des charges ou d'une intervention extérieure nécessitée par les dégâts ou la défaillance d'une de ses entreprises, comme par exemple (liste non limitative) :

- Réparation des dégâts causés aux biens du Bailleur par une entreprise du Preneur.
- Installation ou maintenance de la clôture du local, après injonction de mise en conformité.
- Evacuation des gravats, emballages ou détritrus déposés dans le mail ou les parties communes.
- Action correctrice suite au non-respect des consignes de tri des gravats, emballages ou détritrus par une entreprise du Preneur.

- Surcoût lié à un mauvais tri des déchets par les entreprises du Preneur ayant notamment entraîné le déclassé d'un container ou d'une benne.
- Intervention nécessitée pour le bon aspect des parties communes, en cas de retard des travaux du Preneur à l'ouverture de l'Ensemble commercial (nettoyage, etc.)
- Eclairage pour travaux de nuit.
- Engins de levage.
- Gardiennage.
- Cantonnement du chantier.
- Mise en place d'une cellule logistique pour la gestion de l'approvisionnement, de l'acheminement des livraisons et de l'enlèvement des déchets.
- Gestion du contrôle d'accès et gardiennage de nuit ou le week-end.
- Traitement des déchets polluants, toxiques ou dangereux tels que peintures, solvants, matières bitumineuses, etc.
- Retrait des palissades de chantier.

Le Preneur réalisera et organisera sa base vie dans le cadre de ses travaux.

III.8.2. Dépenses INCLUSES

Le compte prorata rapporté aux surfaces privatives de l'Ensemble commercial, répondra aux dépenses suivantes :

- La fourniture de containers pour l'enlèvement des déchets de chantier conformément aux dispositions de la charte chantier à faibles nuisances jointe en annexe 14,
- Traitement des déchets préalablement triés et jetés par le Preneur dans les containers placés à cet effet, tels que : gravats, emballages ou débris, signalisation du chantier,
- La gestion du contrôle d'accès au site selon les horaires du chantier conformes au code du travail,
- Quote-part d'entretien des accès généraux,
- Quote-part du nettoyage des abords,
- Fourniture de l'eau et de l'électricité de chantier à partir des installations provisoires et avant pose du compteur d'eau et du compteur d'électricité pour un délai de 2 mois à compter de la livraison des coques.

Il est ici précisé que les fournitures d'eau et d'électricité aux Preneurs se limiteront à la durée des travaux d'aménagement prévue dans chaque bail.

Ces éléments ainsi que les conditions d'utilisation des moyens mis à disposition, seront précisés dans la note d'organisation de chantier remise au Preneur.

Ce compte prorata sera alimenté par le versement d'une somme forfaitaire déterminée selon le barème et les modalités fixés dans l'Annexe 2 jointe au présent C.P.T.A.E.

Il sera réglé par le Preneur au Bailleur, à la signature du bail ou au plus tard, à la mise à disposition de son local.

Le compte prorata prendra fin à la date d'ouverture au public de l'Ensemble commercial. Dans le cas d'une prolongation de travaux du Preneur ou d'une commercialisation après l'ouverture au public du centre, le Preneur devra gérer lui-même le compte pro rata avec ses propres entreprises.

III.9. Assurances à souscrire par le Preneur pendant la période des travaux (obligation contractuelle du Preneur)

III.9.1. Pendant la période des Travaux

Le Preneur devra prévoir et souscrire toutes les assurances nécessaires pour la couverture de ses travaux d'aménagements dès la LIVRAISON DE COQUE DE SES LOCAUX :

- Assurance Tous Risques Chantiers,
- Assurance Dommages-Ouvrages.

et ce, pour la période du chantier.

A compter de la réception de ses travaux, pour l'assurance DOMMAGES-OUVRAGES de ses aménagements (garantie Décennale), permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles L 242-1 et L 242-2 du Code des Assurances d'une part et L 241-1 et L 241-2 du Code des Assurances d'autre part et ce, conformément aux dispositions de la loi N° 78-12 du 4 JANVIER 1978.

Le Preneur devra communiquer au Coordinateur la liste des entreprises participant au chantier avec leurs attestations d'Assurances Responsabilité Civile Générale et Décennale.

A l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra transmettre le procès-verbal de réception des travaux.

Pour obtenir leurs attestations d'assurances Dommage-Ouvrage et Tous Risques Chantiers, les Preneurs ayant des travaux inférieurs à 300.000 € H.T et un délai de travaux inférieur à 3 mois pourront se reporter à l'annexe 12 du présent C.P.T.A.E. et se rapprocher de la société ACR.

III.9.2. Pendant la période d'Exploitation

Indépendamment des assurances souscrites dans le paragraphe précédent, le Preneur devra, dès qu'il aura entreposé des biens meubles dans ses locaux, se conformer aux stipulations de l'article "ASSURANCES" de l'acte lui donnant la jouissance des locaux dans l'Ensemble commercial et communiquer au Bailleur une attestation d'assurance couvrant l'exploitation de son local.

III.10. Logistique d'acheminement des livraisons et d'enlèvement des déchets

Selon le contexte des opérations et plus particulièrement la complexité de leurs accès, le Bailleur se réserve le droit d'imposer la mutualisation d'une cellule logistique pour la gestion de l'approvisionnement, de l'acheminement des livraisons et de l'enlèvement des déchets du site dont celui des chantiers Preneurs (matériaux, matériels et mobiliers) avec planning de réservation des livraisons en ligne et contrôle d'accès aux zones de livraison. Cette gestion sera assurée par une entreprise unique dénommée « Logisticien » désignée par le Bailleur et qui prendra en charge l'acheminement des marchandises depuis le lieu de livraison jusqu'en limite du local du Preneur.

Le cas échéant, le coût de la prestation sera de 19€/m² GLA HT à régler au Bailleur ou directement au logisticien désigné, Le montant sera à régler sur présentation de facture et au plus tard le jour de la mise à disposition du local.

CHAPITRE

4

CONDITIONS PARTICULIERES ET TECHNIQUES D'EXECUTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Les travaux suivants seront à exécuter par le Preneur à ses frais.

IV.1. Appareillage et Agencement des Locaux

IV.1.1. Généralités

Le Preneur sera responsable de tous ses équipements et branchements exécutés ou installés à ses frais, qu'ils soient fixes ou non, des appareils, agencements ou marchandises propres à sa profession ou au genre de commerce qu'il exerce, y compris, sans toutefois que la liste en soit limitative, les éléments suivants :

- La fourniture et l'installation des tapis et moquettes, carrelage, le mobilier, le rayonnage, appareillage et agencement du magasin, la décoration intérieure, les présentations graphiques, enseignes intérieures, miroirs, corniches, etc. ainsi que les appareils d'éclairage et toutes autres installations.
- Les liaisons électriques et mécaniques de tout l'équipement pour la vente, ainsi que leurs éléments accessoires, y compris l'équipement des cuisines et des services alimentaires et autres équipements particuliers à l'occupation des lieux par le Preneur.

Le Coordinateur devra donner son accord sur la nature et le coloris des matériaux utilisés pour l'aménagement du local, ceci dans le respect des contraintes d'exploitation et des besoins propres du Preneur.

Le Preneur est tenu de respecter les valeurs d'isolation de référence de la réglementation thermique 2012, rappelée ci-dessous (U référence donné en W/m².K pour chaque type de paroi) :

Murs verticaux :	0,45
Planchers hauts béton :	0,34
Autres planchers hauts :	0,34
Planchers bas :	0,36
Portes (non vitrées) :	1,50
Parois portes et baies vitrées :	2,60



L'AMO environnementale devra être consulté sur tous les aménagements relevant de la démarche environnementale.

Dans le cadre de cette démarche, le Preneur devra privilégier les systèmes constructifs facilitant la démontabilité et la déconstruction pour ses différents éléments d'aménagement. Cet objectif doit permettre de réduire les temps de déconstruction, les nuisances associées, et de valoriser au maximum les déchets produits. Le Preneur devra par exemple (liste non limitative) :

- Limiter le nombre de matériaux différents,
- Eviter les revêtements collés,
- Eviter les complexes intégrant plusieurs matériaux,

- Eviter les plâtres enduits (préférer les plaques),
- Eviter les bois traités (pour permettre sa valorisation),
- ...

De plus, le Preneur limitera le nombre de modèles d'équipements différents mis en place pour limiter les stocks de produits de remplacement.

Il est spécifié que l'ensemble des équipements du Preneur, nécessaire au fonctionnement et à la sécurité de sa surface, devra être installé dans l'emprise de ses locaux.

Les revêtements intérieurs (sol, murs, plafond), cloisons intérieures et vitrages devront avoir un accès aisé.

Si le Preneur dans le cadre de ses aménagements envisage de changer la destination de toute ou partie du local en le rendant, par exemple, à risque au titre de la réglementation incendie, alors, le Preneur devra s'assurer que le coupe-feu soit toujours conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, le Preneur devra prévoir les adaptations nécessaires, à ses frais, avec les entreprises du Bailleur.

L'annexe 15 du CPTAE indique les exigences supplémentaires relatives à la création d'espace de bureaux dans les cellules Preneurs.

IV.1.2. Aménagements Spéciaux

Le Preneur est autorisé à réaliser les équipements correspondant à son activité, sous réserve du respect des clauses et conditions énoncées ci-dessus, notamment dans le chapitre III.

Ces équipements, lorsqu'ils intéressent les éléments de la construction livrés au Preneur, devront être approuvés avant leurs réalisations par le Bailleur, en particulier s'ils modifient l'état du dallage (isolation, trémies, réseaux, etc.) utilisent les murs (fixation) et risquent de perturber le conditionnement d'air (appareils de cuisson), etc.

Notamment en cas d'impossibilité de création de conduites ou gaines d'évacuation vers l'extérieur pour l'élimination des buées, odeurs et produits divers résultant de la fabrication, de la cuisson ou du traitement des matières, le Preneur mettra en place des dispositifs adéquats fonctionnant par recyclage et filtration.

Dans le cas des locaux destinés aux activités alimentaires ou à la restauration (locaux humides) des dispositions particulières sont décrites dans l'Annexe 11.

Dans le cas d'une activité entraînant la production de déchets encombrants ou malodorants, le Preneur devra prévoir à l'intérieur de son emprise un emplacement de stockage pour les récipients destinés à recevoir ses ordures, cartons et déchets. Cet emplacement devra être ventilé et conforme à la réglementation de sécurité et d'hygiène.

Locaux à hygiène spécifique (par ex : activité alimentaire, restauration, local déchets, sanitaires, local d'entretien, soins corporels, etc) :

- Créer les conditions d'hygiène réglementaires dans ces espaces,
- Connaître les caractéristiques hygiéniques (croissance bactérienne et fongique) pour tous les éléments de la famille des revêtements intérieurs (sol, mur, plafond) y compris les produits de finition.

Prise en compte, a minima pour l'élément le plus impactant de cette famille, du critère hygiénique dans le choix du produit.

Dans les locaux d'entretien, créer les conditions d'hygiène de base. (par ex : ventilation adéquate, présence de robinet de puisage et siphon de sol, revêtements adéquats, etc.).

Dans les zones de circulation de véhicules (y compris de manutention), charriots et piétons, mettre en œuvre de mesures de protection :

- Protection des effets du fort trafic piéton au niveau des couloirs, portes...
- Protection des effets des engins et charriots de manipulation des marchandises : dans les zones de livraison, stockage, circulation, mise en œuvre d'une protection d'1 mètre autour des murs.

IV.1.3. Nuisances

Le Preneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour que ses aménagements ne créent pas de nuisances aux voisins et ne troublent pas le fonctionnement des réseaux communs.

Le Preneur devra notamment prévoir :

- L'isolation acoustique et anti-vibratile de ses appareils, conformément aux normes en vigueur. En fonction de son activité, le Bailleur se réserve le droit de demander au Preneur la mise en place d'une mission acoustique.
- Les protections antiparasites radioélectriques de ses appareils, etc.
- Les protections contre les dégagements de chaleur ou d'odeurs.

Le Preneur devra particulièrement veiller à respecter le cahier des charges acoustiques portant sur l'émergence sonore de ses équipements vis-à-vis des tiers. Et notamment il devra respecter les émergences selon les niveaux de bruit résiduels de référence suivants :

Période nocturne

Tableau 1 – Récapitulatif des niveaux de bruits résiduels de référence – période nocturne

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel nocturne de référence, cas courant R+1	41,5	38,5	36,0	34,5	35,5	28,0	15,5	39,0
Niveau de bruit résiduel nocturne de référence, zones sensibles R+1 (cours intérieures fermées)	35,5	34,0	32,0	32,0	32,5	28,0	15,5	37,0
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, toiture – Point 3	45,0	46,0	41,5	37,5	37,5	21,0	22,5	41,0
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, boulevard McDonald – Point 4	59,0	49,5	45,5	45,5	43,5	39,0	30,5	48,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, voies SNCF – Point 5	59,5	49,5	46,5	43,5	41,5	38,5	29,5	48,0

Période diurne

Tableau 2 – Récapitulatif des niveaux de bruits résiduels de référence – période diurne

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, cas courant terrasse R+1 – Point 1	46,5	40,5	39,5	38,5	39,5	31,5	17,5	42,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, zones sensibles (cours intérieures fermées) – Point 2	40,5	36,0	35,5	36,0	36,5	31,5	17,5	40,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, toiture – Point 3	52,5	47,5	44,5	43,0	43,0	36,0	24,0	46,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, boulevard McDonald – Point 4	64,0	54,5	50,0	50,0	48,5	44,0	35,5	53,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, voies SNCF – Point 5	64,5	54,5	51,5	48,0	46,0	43,5	34,5	53,0

Pour plus de détails, se référer à la notice acoustique DCE de PEUTZ, référencée D7599-01A.(annexe 16)

IV.1.4. Suivi des performances des équipements

Il est demandé au Preneur pour ses équipements de chauffage / rafraîchissement, de ventilation, d'éclairage, de gestion de l'eau et électromécaniques de :

- Concevoir ses installations de manière à faciliter les interventions d'entretien et de maintenance durant l'exploitation, par leur facilité d'accès et leur simplicité de conception ;
- Prévoir les moyens nécessaires pour le suivi et le contrôle des performances :
 - Détection des défauts,
 - Suivi du niveau de confort,
 - Contrôle et gestion de l'intermittence,
 - Pilotage par zones des systèmes,
 - Optimisation des temps de fonctionnement en fonction de l'occupation,
 - Contrôle et gestion des appels de puissance,
- Suivi des consommations par type d'équipement et par zone avec connexion à la GTC de l'Ensemble commercial :
 - 1 sous-compteur électricité
 - 1 sous-compteur éclairage général
 - 1 sous-compteur éclairage aire de vente
 - 1 sous-compteur électricité ventilation
 - 1 sous-compteur électricité ECS
 - 1 sous-compteur électricité chambre froide (le cas échéant)
 - 1 sous compteur d'eau général

Pour les restaurants :

- 1 sous-compteur électricité cuisine/zone de préparation
- 1 sous-compteur eau cuisine/zone de préparation

L'ensemble des sous compteurs seront à prévoir par le Preneur, à ses frais, et devront être compatibles avec le système de GTC du site.

Synthèse des comptages et sous-comptages demandés :

	Boutiques	Restaurants	Moyennes surfaces
Electricité	X	X	X
Eclairage général	X	X	X
Eclairage aire de vente			X
Chaud	X	X	X
Froid	X	X	X
Electricité cuisine		X	
Eau générale	X	X	X*
Eau cuisine		X	
Electricité gros équipements (ascenseurs, MC, buanderie, etc.)			X

* comptage installé par le Bailleur à la charge du Preneur

Nota : Est considéré comme MS tout local commercial de plus de 300 m² de surface accessible au public.

Les sous compteurs seront de type numérique et raccordés à la GTC du centre, pour l'archivage des valeurs.

Le Preneur est par ailleurs encouragé à prendre les dispositions nécessaires permettant d'obtenir des niveaux de maintenance correspondant aux niveaux I, II et III des contrats de maintenance classiques pour l'ensemble de ses équipements.

IV.1.5. Santé et environnement

IV.1.5.1 Santé

Le Preneur est tenu de n'employer que des matériaux n'émettant pas de fibres ou de particules cancérigènes. Une justification devra être apportée :

- Preuve de tests prévus par la Directive Européenne 97/69/CE du 5/12/97 transposée en droit français le 28/8/98.

OU

- Certification ACERMI.

Le Preneur fournira à cet effet les caractéristiques sanitaires des produits qu'il entend mettre en œuvre, notamment :

- Les revêtements intérieurs (sols, murs, plafonds, produits de finition compris)
- Les isolants thermiques intérieurs
- Les isolants acoustiques
- Tout autre produit en contact avec l'air intérieur

Ainsi, les peintures et vernis d'intérieur seront certifiés NF Environnement ou Ecolabel Européen dans les domaines où ils existent.

Autant que possible, privilégier l'utilisation de produits émettant peu de COV et formaldéhydes.

L'objectif est ainsi de préserver la qualité de l'air intérieur des émissions de polluants, notamment COV et formaldéhyde, pour les clients et le personnel.

Les produits et procédés employés doivent être démontables et séparables afin de faciliter la déconstruction et le tri des déchets en fin de vie.

Si du bois est utilisé, il sera impérativement certifié FSC ou PEFC.

IV.1.5.2 Environnement

Le choix des produits de construction sera effectué afin de limiter les impacts environnementaux de l'ouvrage.

La base de la réflexion des choix des produits de construction se fera d'après la norme NF P01-010 de décembre 2004.

Il s'agit de recueillir pour les éléments des familles des isolants thermique et des revêtements intérieurs, connaissance de :

- Consommation de ressources énergétiques (en kWh-ep/m²SHON.an),
- Changement climatique (kg-eq CO₂/an.m²SHON).

Les impacts environnementaux des produits de construction sont généralement indiqués sur les Fiches de Déclaration Sanitaire et Environnementale (FDES).

Les FDES de nombreux produits de construction sont disponibles dans la base INIES : www.inies.fr.

Les isolants thermiques suivants sont proscrits :

- Verre cellulaire de densité 105 kg/m³ ou 120 kg/m³,
- Polystyrène extrudé de densité 35 kg/m³,
- Laine de roche de densité 128 ou 140 ou 160 kg/m³,
- Panneau de paille de densité 420 kg/m³.

Impacts sanitaires des isolants :

Les isolants des réseaux de ventilation et de distribution d'eau seront en laine de verre ou en laine de roche. Dans tous les cas, ceux-ci auront une densité maximale de 80 kg/m³.

Pérennité du bâti :

Des mesures de protection des revêtements de sol et des murs intérieurs seront à implanter. Seront notamment mis en œuvre :

- Des revêtements de sol adaptés aux zones à forte circulation (entrée, escaliers, couloir). Ex : circulations : U4P3E2C0, escaliers et paliers : U3sP3E1C0, ...
- Des protections sur tous les murs des cuisines à moins de 1m d'un mouvement de véhicule ou de chariots,
- Des protections vis-à-vis des chariots de la clientèle de tous les murs intérieurs fragiles (ex : paroi vitrée, angles, ...) située à moins d'un mètre du passage,
- Indiquer sur plan d'aménagement l'emplacement des zones vulnérables et indiquer les mesures de protection prévues.

IV.2. Aménagement Particuliers à la Charge du Preneur

Les Preneurs de Kiosque et/ou de Terrasse se référeront plus particulièrement à l'annexe 11.

IV.2.1. Sols et Revêtements de Sols

Tous les travaux touchant au plancher (renforcement, tranchée, percements, etc.) donc à la structure, seront réalisés aux conditions de l'article III.6., c'est-à-dire aux frais du Preneur et sous la direction des Maîtres d'Œuvre de l'Ensemble commercial.

Le Preneur aura à réaliser tous les revêtements et finitions du sol nécessaires à une bonne exploitation, dans le respect des règles de l'art, en n'utilisant que des matériaux classés M3 au minimum.

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordonnateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant le traitement des sols à l'intérieur des locaux au niveau des façades vitrées. Celles-ci seront reportées dans la charte décoration que le Preneur devra respecter.

Dans le cadre de la démarche environnementale, le Preneur s'engage à mettre en œuvre des revêtements de sols possédant un label environnemental : NF environnement, Ange Bleu, GUT, ...

Les parquets seront classés E1 aux émissions de formaldéhyde (test selon norme EN 14342 : 2005).

Les revêtements de sol (moquettes, PVC, linoléum...) seront classés E1 aux émissions de formaldéhyde (test selon norme EN 14041 : 2004).

Les sols seront livrés à un niveau moyen de -18cm par rapport au niveau fini du local et la recharge sera à effectuer par le Preneur à ses frais. Afin d'être conforme à la législation relative à l'acoustique, le Preneur devra dans cette épaisseur réaliser une chape de béton sur résilient d'une épaisseur d'au moins 10 cm. Le Preneur devra tenir compte du poids de cette chape pour le respect des charges admissibles.

De plus, afin de favoriser le confort acoustique à l'intérieur de ses locaux, le Preneur mettra également en œuvre des revêtements de sol de classe A ou B dans ses espaces de vente.

Le Preneur devra respecter les contraintes techniques induites par les joints de dilatation du bâtiment existant.

Le Preneur devra prévoir avec ses entreprises et à ses frais les chapes et recharges entre le niveau brut mis à disposition et le niveau fini de locaux donnant sur voiries. La mise en œuvre des chapes et recharges par le Preneur devra respecter les conditions ci-dessous. Les commerces prévus pouvant comprendre des supermarchés, une galerie marchande, et des boutiques, les locaux seront classés entre P3 et P4S au sens du classement UPEC.

Chapes du rez-de-chaussée

Le classement UPEC des locaux du rez-de-chaussée étant au plus défavorable P4S, ils sont considérés « à fortes sollicitations » au sens du DTU 26.2. Cette classe exclu les chapes allégées ou les poses en chape flottante. On prévoira donc des chapes armées traditionnelles (comme la chape WEBER CHAPE de la société WEBER ou équivalent sur ravaillage type E conformément au DTU 26.2).

Les fourreaux et autres canalisations à intégrer au sol seront mis en œuvre dans l'épaisseur du ravaillage. L'épaisseur et la masse volumique du complexe retenu devront respecter les charges définies ci-avant. Si l'on souhaite mettre en œuvre des revêtements de sol scellés, une étude particulière du complexe de sol devra être réalisée pour respecter à la fois les exigences du DTU 52.1 sur les épaisseurs et types de couches, tout en respectant les charges admissibles détaillées ci-avant.

Chapes du premier étage

Les commerces prévus au R+1 auront un classement UPEC P3, ils sont considérés « à faible sollicitations » au sens du DTU 26.2. Pour alléger au maximum le complexe de sol, il peut être envisagé de réaliser une chape de 6 cm mini armée sur un polystyrène haute densité (type "Polyfoam D 350 SE" de la société KNAUF).

Dans le cas où le plancher comporterait un regard de visite des réseaux enterrés, les travaux de finition du sol (chape, carrelage, etc.) devront en tenir compte et maintenir son accessibilité.

Dans le cas où le plancher comporterait un joint de fractionnement, le Preneur devra en tenir compte pour le calepinage de son revêtement.

Le sol des locaux ou parties de locaux destinés à recevoir des points d'eau (salle de douche, cuisine, chambre froide, salle de lavage, etc.) ou susceptibles d'être lavés fréquemment à grande eau, devront être revêtus par le Preneur d'une étanchéité avec relevés périphériques, exécutée avant la pose du revêtement de sol définitif. Cette étanchéité devra respecter les surcharges admissibles.

Les Preneurs devront prendre en compte, lors de leurs aménagements intérieurs, les éventuelles pentes du mail ou des voiries extérieures si leur coques donne sur l'extérieur, notamment pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lors de la réalisation de leur chape, les Preneurs devront impérativement positionner un polyane étanche pour éviter les infiltrations dans les locaux en sous-face.

IV.2.2. Ouvertures dans les sols, canalisations particulières

Les réseaux enterrés ou encastrés, les percements particuliers demandés par le Preneur seront obligatoirement exécutés par l'entreprise du Bailleur à la charge du Preneur et, suivant les modalités prévues à l'article III.6. du présent C.P.T.A.E.

IV.2.3. Murs et Revêtements Muraux

Les murs et cloisons de distribution intérieure devront respecter les surcharges admissibles des planchers (Cf. article II.2.1.1. du présent C.P.T.A.E.) et les règlements de protection incendie applicables selon l'affectation des locaux.

La mise en œuvre des cloisons par les Preneurs devra respecter les prescriptions ci-après.

Les cloisons séparatives seront prévues en cloisons en plaques de plâtre (type "Megastill" de la société PLACO) ou équivalent

Elles seront utilisées notamment :

- En séparatif entre cantonnement,
- Comme cloison de distribution entre les circulations et les boutiques,
- Entre zones nécessitant de respecter un coupe-feu,
- Pour les cloisons de grande hauteur.

Les points d'appuis des cloisons seront implantés au droit de nervures de plancher. On s'alignera sur celles du plancher haut du rez-de-chaussée qui coïncident avec celles du sous-sol. Les montants de l'ossature primaire seront fixés en pied sur la dalle brute à l'aide de sabot avant réalisation de la chape. En tête, les montants seront maintenus par des sabots fixés sur la face latérale des nervures. On ne percera, ni ne spitera pas directement dans la sous-face des nervures. Le détail sera à étudier précisément en intégrant les sujétions de coupe-feu.

Le cloisonnement intérieur des boutiques pourra être fixé directement sur la chape de finition, si sa hauteur reste de l'ordre de 2,50 à 3,00m et qu'aucune exigence de coupe-feu n'est exigée.

La mise en place de racks ou de charges ponctuelles importantes devra être étudiée de manière spécifique vis à vis du risque de poinçonnement notamment. On pourra adopter comme règle de n'implanter les points d'appui qu'à l'aplomb des nervures du plancher, en respectant les charges d'exploitation définies au chapitre II.

La mise en œuvre de murs en parpaing de ciment ou en béton cellulaire sera proscrite.

La nature du revêtement retenu devra avoir obtenu l'agrément du Bailleur. Les murs et cloisons visibles du public, devront obligatoirement recevoir un revêtement de finition, une simple peinture sur le brut de gros-œuvre, n'étant pas acceptée. Ces revêtements devront être conformes à la réglementation de sécurité incendie.

Les peintures utilisées seront de préférence des peintures acryliques et devront justifier dans tous les cas de la certification NF Environnement (ou label équivalent). Les peintures et vernis devront être résistants aux moisissures et aux algues.

Les panneaux de bois type fibre de bois, OSB, panneaux acoustiques, contreplaqué, panneaux de particules seront classés E1 aux émissions de formaldéhyde (test selon norme EN 13986 : 2002).

Les structures bois (lamellé-collé) seront classés E1 aux émissions de formaldéhyde (test selon norme EN 14080 : 2005).

IV.2.4. Plafonds et Faux-Plafonds

Aucun plafond ne devra rester à l'état brut. Ils seront peints et finis par le Preneur dans le cadre de la décoration de son magasin.

Les faux-plafonds seront en matériaux classés au moins M1 et leur ossature métallique sera classée M0 supportant 20 N / mm². S'ils ne sont pas démontables sur leur totalité, ILS DEVRONT ETRE VISITABLES. Les accès aux réseaux communs devront être pris en compte dans l'aménagement du local, les appareils de commandes et les têtes de détection incendie devant impérativement être accessibles par l'intermédiaire de trappes.

La sous-face de la toiture du local du Preneur, non occupée par les installations du Bailleur (charpente ou autres éléments de structure) pourra être utilisée pour la pose de plafonds suspendus, de luminaires et de gaines dans les limites de surcharges d'accrochage admises.

L'accrochage de ces éléments se fera, selon les cas, suivant les prescriptions de l'article II.2.2.5.

Les faux plafonds seront classés E1 aux émissions de formaldéhyde (test selon norme EN 13964 : 2004).

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordonnateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant le traitement des plafonds et faux-plafond à l'intérieur des locaux au niveau des façades vitrées. Celles-ci seront reportées dans la charte décoration que le Preneur devra respecter.

Au droit des façades l'arrêt des faux plafonds sera réalisé selon les prescriptions architecturales suivantes :

S'ils ne sont pas démontables sur leur totalité ils devront être visitables et notamment au droit des descentes d'eau et colonnes montantes venant des logements.

En façade nord, le faux plafond entre la façade et le nu extérieur des poteaux se trouve à une hauteur de 5,41m. Dans un souci d'homogénéité et afin d'assurer la continuité entre l'intérieur et l'extérieur, il est de même altimétrie et de même nature que le faux plafond extérieur à lamelle situé en sous-face du porte-à-faux. Au-delà du nu extérieur du poteau situé en file B, le faux plafond des commerces doit être installé selon une hauteur libre de 4,20m. La transition entre ces deux altimétries sera assurée par un retour vertical du revêtement métallique.

En façade sud et sur la place, le faux plafond entre la façade et le nu intérieur des poteaux se trouve à une hauteur de 5,41m. Il s'aligne sur l'arase inférieure de la grille technique située en partie haute de la façade. Un matériau blanc d'aspect réfléchissant est préconisé. Au-delà du nu intérieur du poteau, le faux plafond des commerces doit être installé selon une hauteur libre de 4,20m. La transition entre ces deux altimétries sera assurée par un retour vertical du faux-plafond blanc réfléchissant.

Ancrages :

Le flocage devra systématiquement être dégagé puis repris pour réaliser les ancrages sur l'existant.

c) Cas général :

Fixation des réseaux, éclairage, et tout élément suspendu par sabots ou équerres sur les faces latérales des nervures, à environ 10cm de la sous face, pour ne pas endommager le ferrailage du plancher. On ne se fixera pas dans les dalles en fond de caisson ni en sous face de nervure. L'attention du Preneur est attirée sur la faible épaisseur des dalles en fond de caisson des planchers (7cm), dans lesquelles on ne viendra pas se fixer ni en plancher bas du rez-de-chaussée, ni en plancher haut rez-de-chaussée ou du premier étage, pour éviter d'éclater le béton de la dalle.

d) Cas particulier des zones pleines autour des poteaux :

On se fixera directement à la dalle par spitage ou chevilles mécanique ou chimiques, en évitant les « bandes » situées dans le prolongement des nervures.

IV.2.5. Ouvertures dans la Toiture

Les ouvertures sont figées dans le cadre du permis de construire des bâtiments et des accords passés avec les macro-lots des étages supérieurs (logements, bureaux, ...).

La toiture ne fait pas partie du volume de l'Ensemble commercial et aucune servitude n'est prévue, en toiture, à l'usage des commerces entre les macro-lots de l'opération autre que la prise ou le rejet d'air par souches dont les positions et les dimensions sont figées dans le cadre de la division en volume du bâtiment.

IV.2.6. Mezzanines

Toute création de surface de plancher, au titre de la réglementation en vigueur, autre que celle attribuée au Bailleur dans le cadre de la demande de permis de construire des bâtiments n'est pas autorisée par les services de l'administration.

Par conséquent, toute création de mezzanine n'ayant pas été préalablement formalisée de manière contractuelle entre Preneur et Bailleur sera de facto réputée comme non autorisée.

En cas de création de plancher autorisée de manière contractuelle, celle-ci ne pourra en aucun cas être accessible au public et le Preneur devra tenir compte des éléments suivants :

- Surfaces (de plancher ou GLA) maximum autorisées dans le cadre du bail
- Hauteurs libres disponibles sous poutres et sous réseaux
- Contraintes de surcharge précisées à l'article II.2.1.1 en prenant en compte notamment la surcharge d'exploitation et le poids propre de la mezzanine

Pour visa de la Maîtrise d'Œuvre et du bureau d'études structure du Bailleur, le Preneur devra fournir une note détaillée précisant le calcul de report des charges avec leur répartition ainsi qu'un plan indiquant le nombre d'appuis et leur répartition par rapport aux éléments de structure du bâtiment.

IV.2.7. Equipements de Bonification du Parking

Dans le cas de la mise en place d'une politique de bonification des tarifs du parking public, le Preneur devra obligatoirement s'équiper du matériel de bonification défini par le Bailleur et l'exploitant du parking public à ses seuls frais.

IV.3. Devantures et Façades

IV.3.1. Généralités

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordonnateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant le traitement des façades et l'aspect des devantures commerciales. Celles-ci seront reportées dans la charte décoration que le Preneur devra respecter.

Le Preneur ne pourra en aucun cas intervenir sur les façades extérieures.

L'ensemble de la devanture commerciale utilisera toute la surface vitrée disponible et comprendra tous les ouvrages nécessaires à l'animation de la façade. Il sera aménagé en vitrines et les parties vitrées devront rester libre de tout obstacle majeur à la visibilité.

Avant tout début de travaux, soumettre au Coordinateur une élévation de la façade avec projet d'enseigne en couleur afin de pouvoir associer cette maquette dans son contexte d'ensemble et permettre d'assurer, tant pour les matériaux que pour la conception et l'esthétique, l'harmonie générale de l'Ensemble commercial.

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

Les prestations du Bailleur ne sont prévues que jusqu'aux limites privatives contractuelles.

Le Preneur devra respecter la nature des portes (issues de secours ou livraisons) ainsi que les emplacements donnés sur les plans de coque.

IV.3.2. Conception des Façades

De manière générale, le Preneur est encouragé à favoriser, par son agencement et le choix de son ameublement, la présence de la lumière naturelle dans ses locaux lorsque les dispositions architecturales le permettent.

IV.3.2.1. Sur le mail

Sans objet, les devantures des commerces donnent sur l'espace public.

IV.3.2.2. Sur l'extérieur

Afin d'assurer la continuité architecturale de la façade extérieure, le Bailleur préfinance et fait tous les travaux de fermeture des baies destinées à être vitrées (miroiterie, menuiserie, etc...) ainsi que les grilles de ventilation, les éléments d'habillage, etc. Ces travaux seront refacturés aux Preneurs dans le cadre des travaux préfinancés.

Dans les façades existantes, aucune ouverture autre que celle initialement prévue par le Bailleur, même de dimension restreinte n'est autorisée. Le Preneur ne pourra en aucun cas intervenir sur les éléments des façades extérieures réalisés par le Bailleur.

De même, il est noté que la mise en place d'équipements (comme l'éclairage complémentaire, coupure pompier des enseignes, centrale d'alarmes, de grilles de ventilation, système de débrayage de rideaux, etc...) devra être soumise au Coordinateur pour validation. Tout équipement installé sans son agrément pourra être enlevé par celui-ci aux frais du Preneur. De plus, les frais de remise en état de la façade lui seront facturés.

Les menus ou porte menus des restaurants devront être implantés à l'intérieur des locaux.

Les parties vitrées devront rester libres de tout obstacle majeur à la visibilité.

La mise en œuvre de boîtiers ou de grilles est interdit en façade principale (hors boîtier de coupure d'urgence de l'alimentation électrique d'enseigne). La localisation de chaque boîtier et de chaque grille sur les autres façades devra apparaître sur les plans du dossier d'aménagement. Toute implantation d'élément sur les façades sera soumise à autorisation du Bailleur (coupures électriques, alarmes, grilles de ventilation TGBT, interphones, ...).

Le Preneur aura à sa charge l'installation des canons de serrures définitifs de son local. Le Bailleur fournira uniquement des canons provisoires.

L'accès du personnel au local devra être envisagé par l'entrée principale ou la porte de livraison, les issues de secours n'étant pas prévues pour un accès de service.

L'animation et l'aspect des vitrines donnant sur l'extérieur de l'Ensemble commercial, doivent être traités avec le plus grand soin.

Le Preneur aura à sa charge tous les ouvrages et habillages de jonction aux ouvrages existants livrés par le Bailleur, pour mettre les lieux dans un état de parfait achèvement.

IV.3.2.3. Grilles de protection

Les devantures des locaux du Preneur devront être équipées de grilles de protection. Toutes les grilles seront obligatoirement du type micro perforé laqué au RAL indiqué par le Bailleur. De plus, il sera obligatoire de mettre l'éclairage du local (vente) sur l'horloge, afin de maintenir une attractivité commerciale pendant l'absence du Preneur.

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordinateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant le traitement des grilles de protection à prévoir à l'intérieur des locaux. Les grands principes sont

reportés dans l'Annexe 6 jointe à ce document et seront repris de manière plus détaillée dans la charte décoration que le Preneur devra respecter.

Les rideaux métalliques pleins ou mailles type cobra sont interdits.

Les fermetures seront fixées aux extrémités sur des supports indépendants des maçonneries existantes. Elles ne pourront pas être suspendues au lambrequin de façade.

Les coulisses de ces fermetures ne devront pas être visibles de l'extérieur. Elles seront encastrées dans les montants verticaux de la façade. De même, les rouleaux des rideaux ne devront pas être visibles ; les coffres d'habillage seront peints ainsi que la lisse basse de la grille, afin d'assurer une parfaite finition des ouvrages.

La fixation de la grille de fermeture devra obligatoirement posséder un dispositif antivibratoire. Le boîtier de commande devra être prévu dans le local du Preneur (aucun boîtier en saillie ne sera toléré). Aucun boîtier de commande d'aucune sorte du Preneur, ne pourra être posé sur les têtes de cloisons séparatives.

Le Preneur devra prévoir le débrayage de ses grilles de protection de manière aisée en cas de coupure de courant.

IV.3.2.4. Protection contre les risques d'effraction des locaux ayant une ouverture donnant sur l'extérieur

a) Menuiserie métallique – vitrerie

Afin d'assurer la continuité architecturale de la façade extérieure, le Bailleur préfinance et fait tous les travaux de fermeture des baies destinées à être vitrées (miroiterie, menuiserie, etc...) ainsi que les grilles de ventilation, les éléments d'habillage, etc. Ces travaux seront facturés aux Preneurs.

b) Métallerie - serrurerie

Les portes seront préfinancées et réalisées par le Bailleur, afin d'assurer la continuité de la façade. Le coût de ces portes est à la charge des Preneurs concernés et il leur sera refacturé par le Bailleur. L'équipement de la quincaillerie sera pris en charge par le Preneur qui devra respecter la nature des portes (issues de secours ou livraisons) indiqué sur les plans de coque pour le choix de l'équipement de quincaillerie. Le Bailleur pourra envisager de mettre en place des canons provisoires en phase chantier et, le cas échéant, ces canons seront à changer par le Preneur.

c) Alarme agression

Il sera installé aux frais du Preneur une alarme agression reliée au PC sécurité commun du site.

d) Fermeture des quais

Les locaux concernés par des quais au niveau des aires de livraison privatives seront livrés sans rideau coupe-feu.

IV.3.2.5. Portes sur les coursives intérieures

Les portes seront réalisées par les Preneurs concernés. Les prestations de finition de ces portes seront imposées par le Bailleur.

Le Bailleur pourra, cependant et selon les projets, faire le choix de réaliser les portes qui seront refacturées au Preneur.

Ces portes ne pourront en aucun cas débattre directement sur la circulation de ces coursives.

IV.4. Enseignes

L'emprise maximale des enseignes et leur position sur les façades devront être conformes aux accords convenus dans le cadre du bail ou aux autorisations administratives obtenues dans le cadre du Permis de Construire.

Le plan directeur établi par l'Architecte Coordonnateur de l'ensemble immobilier comporte des prescriptions concernant les enseignes. Les grands principes sont reportés dans l'Annexe 6 jointe à ce document et seront repris de manière plus détaillée dans la charte décoration que le Preneur devra respecter.

Les dimensions, l'emplacement et la nature des enseignes intérieures feront l'objet d'une étude conjointe entre le Preneur et le Coordinateur et devra respecter la charte de décoration.

Le projet du Preneur devra obligatoirement comprendre tous les renseignements détaillés sur les enseignes (dimensions, emplacement, graphisme, matériaux, couleur, etc.).

IV.4.1. Spécifications Générales

- a) Les enseignes n'indiqueront que le nom du magasin et s'il y a lieu, le commerce exercé.
- b) Toutes les enseignes seront lumineuses. Elles seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements électriques applicables. Elles devront être agréées par les services de sécurité incendie et les sociétés d'assurances.
- c) L'exécution, l'installation et l'exploitation de toutes les enseignes seront soumises aux restrictions suivantes :
 - Il ne sera admis aucun tube fluorescent, boîte à ballast, transformateur, câble, tube, coffret, si ces appareils ne sont pas protégés et dissimulés (cette prescription ne vise pas les tubes de couleur haute tension dits "néons" qui pourront rester apparents).
 - Les caissons diffusants en PVC ou matière similaire, éclairés à l'intérieur par tubes fluorescents ne dépasseront pas 1,30 m de longueur horizontale et 0,50 m en hauteur (les enseignes ne pourront pas être composées de plusieurs de ces caissons séparés).
 - Il ne sera admis aucun éclairage clignotant, vibrant, dansant, flash, ni aucune animation, ni lampes pivotantes, etc.
 - Il sera interdit d'indiquer le nom et/ou la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installateur.
 - Si l'enseigne comporte une source de lumière placée derrière les lettres ou les sigles, cette source de lumière ne devra pas être visible directement de même que sont interdites les enseignes éclairées par réflexion à l'aide de spots ou projecteurs placés en appliques ou sur potence.
 - Le choix des enseignes lumineuses tiendra compte de la volonté de réduction des consommations d'énergie (voir § IV.5.1 ci-après).
- d) Sont interdits :
 - *Les enseignes en papier ou adhésif, les calicots,*
 - *Les enseignes placées à titre provisoire,*
 - *Les enseignes imprimées,*
 - *Les enseignes non éclairées,*
 - *Les éclairages d'enseignes en débord,*
 - *Les enseignes mobiles,*
 - *Les projecteurs dirigés vers le mail,*
 - *Les enseignes avec encadrement en aluminium naturel ou anodisé argent ou champagne,*
 - *Les enseignes perpendiculaires, dites "en drapeau" autres que celles posées par le Bailleur (voir article suivant),*
 - *Les bannes promotionnelles.*

Pour éviter un éclairage trop vif, la luminance des enseignes ne devra pas dépasser 200 candelas/m².

- e) Les enseignes devront être programmées par une horloge, pour assurer leur fonctionnement pendant les heures d'ouverture de l'Ensemble commercial fixées au règlement intérieur.
- f) Les enseignes haute tension devront comporter un arrêt d'urgence accessible du mail au personnel d'intervention et sera obligatoirement implanté dans un des angles supérieurs de la devanture du magasin, mais pas sur les têtes de cloisons séparatives.
- g) Le Coordinateur donnera son accord sur la nature et le coloris des matériaux à utiliser pour les enseignes, ceci dans le respect des contraintes d'exploitation et des besoins propres au Preneur.

Toute enseigne installée sans son agrément pourra être enlevée par celui-ci aux frais du Preneur. Cet agrément doit se faire par écrit. Le Coordinateur aura toute compétence pour l'examen et l'agrément des enseignes, ainsi que de leurs dessins et spécifications.

- h) Les systèmes d'éclairage et luminaires seront choisis de manière à limiter les consommations d'énergie relativement à l'éclairage artificiel non réglementaire (éclairage extérieur, éclairage de sécurité, éclairage de mise en valeur des objets).
- i) Pour limiter la pollution visuelle nocturne (concerne les enseignes lumineuses extérieures) :
 - L'éclairage extérieur est optimisé pour le confort et la sécurité, et la signalétique du site n'occasionne pas de pollution visuelle nocturne pour les riverains. (ex : limiter les niveaux d'éclairage, extinction nocturne de certaines parties, dimensionnement des enseignes lumineuses, etc)
 - Eviter la diffusion de l'éclairage de nuit vers la voûte céleste. Limiter les niveaux d'éclairage au strict nécessaire vis-à-vis du confort et de la sécurité, afin de ne pas gêner le voisinage : respect des exigences de la section 2.7 de la CIE 150-2003 et de la table 2 de la CIE 126-1997
 - L'éclairage extérieur (hormis éclairage de sécurité et éclairage publicitaire) sera coupé entre 23h et 7h.
 - L'éclairage de sécurité extérieur respectera les valeurs les plus basses admises dans la CIE 150-2003 et la CIE 126-1997 entre 23h et 7h (exemple horloge ou interrupteur pour baisser les niveaux d'éclairage).
 - L'éclairage extérieur à but publicitaire respectera les exigences suivantes :
 - Aire illuminée > 1,5 m² : uniformité de l'illuminance de 10
 - Aire illuminée ≤ 1,5 m² : uniformité de l'illuminance de 6
 - Aire illuminée > 10 m² : luminance maximum de 600 CD/m²
 - Aire illuminée ≤ 10 m² : luminance maximum de 800 CD/m²

(Uniformité de l'illuminance : ratio de la luminance maximale (CD/m²) par la luminance minimale (CD/m²))

IV.4.2. Spécifications Particulières

Pour une homogénéité architecturale, le Bailleur posera au frais du Preneur des enseignes drapeau au droit de chaque séparatif entre boutiques. La pose de ces enseignes rentrera dans le cadre des travaux préfinancés décrits à l'article III.7.3 du présent C.P.T.A.E. l'alimentation de ces enseignes est à la charge du Preneur.

IV.5. Installations électriques et Courants Faibles

IV.5.1. Electricité

Les travaux électriques seront exécutés suivant les règlements en vigueur et les installations conçues pour n'apporter ni trouble à la distribution générale, ni parasite radioélectrique.

Le Preneur devra s'assurer les services et supporter les frais du bureau de contrôle agréé et obtenir le quitus du CONSUEL après avoir fait vérifier ses installations électriques avant leur mise en service.

La puissance installée pour l'éclairage ne devra en aucun cas dépasser les valeurs suivantes :

- Restauration : 30 W/m²,
- Moyennes surfaces et hyper : 30 W/m²,
 - boutiques : Equipement de la maison et de la personne : 60 W/m²
 - Boutique loisir, culture, autre : 40 W/m²
- Dans les zones de réserves et les bureaux, la puissance installée ne dépassera pas 10 W/m².

L'installateur électrique du Preneur prendra connaissance de l'intensité de court-circuit présumé au niveau de son raccordement auprès de l'installateur de l'Ensemble commercial.

Le Preneur prévoira le raccordement sur son horloge de programmation des circuits alimentant l'enseigne, les vitrines et la surface de vente.

Dans le cadre de la démarche environnementale :

- Les circuits d'éclairage seront zonés en fonction des différentes activités, avec des commandes séparées par zone.
- Deux circuits seront au minimum prévus dans la zone de vente (1/3 sur une commande, 2/3 sur l'autre) afin de limiter les consommations en dehors des heures d'ouverture au public. Les commandes devront être facilement accessibles aux employés dans la zone de vente.
- Les lampes halogènes et à incandescence sont interdites. Il est fortement conseillé au Preneur de leur préférer les lampes fluorescentes, les lampes à iodures ou à LED. Les optiques en aluminium brillant ou satiné seront privilégiées par rapport au laqué blanc
- Les tubes fluorescents seront de type T5.
- Les tubes fluorescents et les lampes fluo-compactes, seront à ballasts électroniques haute fréquence.

Les niveaux d'éclairage devront être au minimum de :

- 300 lux au niveau des zones d'exposition des produits,
- 500 lux au niveau des caisses.

Ils devront être conformes à la norme NF EN 12464 : 2004.

Enfin, le Preneur devra fournir une étude d'éclairage justifiant les niveaux d'éclairage obtenus, et donnant des indications sur les niveaux atteints concernant :

- L'équilibre des luminances,
- La qualité de la lumière émise : température de couleur, IRC,
- Les risques d'éblouissement,
- Les aménagements proposés devront être adaptés aux caractéristiques des zones étudiées.

Les enveloppes, les diffuseurs, les dispositifs de défilement et d'occultation des appareils d'éclairage (y compris les enseignes lumineuses) doivent satisfaire à l'essai au fil incandescent à 850°C (réaction au feu M2).

Toutefois, un essai au fil incandescent limité à 750°C (réaction au feu M3) peut être admis sous réserve que :

- La surface apparente de chaque appareil ne soit pas supérieure à 1m²,
- Les appareils soient éloignés d'au moins un mètre les uns des autres,
- La surface totale de ces appareils ne soit pas supérieure à 25 % de la surface totale du faux-plafond (ou du support.)

Les plans et le schéma électrique (unifilaire) devront être transmis pour vérification par le Bureau de Contrôle agréé, un second exemplaire étant remis au Coordinateur.

IV.5.2. Demande de Branchement - Facturation

Le Preneur effectuer lui-même ses démarches liées à sa demande d'abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix et au plus tard 3 mois avant l'ouverture de l'Ensemble commercial.

La demande de puissance sera effectuée par le Preneur auprès du fournisseur d'énergie de son choix dans la limite des critères déterminés par le volet environnemental du projet et le calcul de puissance validé par le bureau d'études du Bailleur.

IV.5.3. Eclairage de Sécurité

Un éclairage d'ambiance, calculé sur la base de cinq lumens/m², devra être prévu.

Les blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront du type permanent et devront posséder un dispositif de mise à l'état de repos depuis un point central.

L'éclairage de sécurité est conçu pour limiter les consommations d'énergie.

IV.5.4. Téléphonie

Le Preneur devra faire son affaire de l'installation téléphonique propre à son magasin, en aval de la réglette terminale laissée en attente et de la demande de raccordement à l'opérateur de télécommunication.

Les communications téléphoniques lui seront facturées directement par l'opérateur.

Selon la disponibilité de la fibre à proximité du site et de la faisabilité selon le calendrier de réalisation des voiries environnantes, le Bailleur pourra envisager la distribution de celle-ci aux frais des Preneurs.

IV.5.5. Télévision

Selon les faisabilités techniques, le Preneur fera son affaire des démarches liées à l'obtention de la télévision via le réseau TNT ou filaire (voir, également, chapitre IV.5.7. Antenne – Parabole).

Selon la disponibilité de la fibre à proximité du site et de la faisabilité selon le calendrier de réalisation des voiries environnantes, le Bailleur pourra envisager la distribution de celle-ci aux frais des Preneurs.

IV.5.6. Sonorisation

L'installation de sonorisation propre au Preneur sera conçue de manière à n'être perçue que de l'intérieur du magasin et à ne pas perturber celle du site ou créer des nuisances aux voisins.

Le signal d'évacuation des sirènes sera prioritaire sur toute autre diffusion avec arrêt de la sonorisation d'ambiance (podiums, TV-HI-FI, son) propres au Preneur dispositif d'arrêt à prévoir par le Preneur. Dans les espaces dédiés à la vente, le niveau de pression sonore pondéré LAeq,10 min < 80 dB(A).

IV.5.7. Parabole - Antenne

Aucun emplacement de parabole ou antenne n'est prévu. La toiture ne fait pas partie du volume de l'Ensemble commercial et aucune servitude n'est prévue, en toiture, à l'usage des commerces entre les macro-lots de l'opération dans le cadre de la division en volume du bâtiment.

IV.5.8. Horloge

Il est obligatoire de mettre l'éclairage de la boutique sur horloge, afin de maintenir une attractivité commerciale même en cas d'absence du Preneur.

Dans le cadre de la démarche environnementale, cette obligation est limitée à la vitrine et à la partie de la surface de vente visible depuis le mail. L'horloge est incluse dans l'armoire électrique du Preneur, dans le cadre de son installation, à ses frais.

L'horloge permettra la coupure des éclairages en dehors des heures d'ouverture de l'Ensemble commercial. L'éclairage (sauf pour la sécurité et la sûreté) doit être éteint automatiquement entre 23h et 7h.

IV.5.9. Alarme Intrusion

Tous les locaux disposant d'une alarme intrusion indépendante :

- Locaux donnant sur l'extérieur,
- Locaux à risque particulier (banques, bijouterie...)

S'il existe une étude de sûreté publique, les contraintes être prise en compte par le Preneur.

L'équipement d'alarme n'est pas un substitutif aux grilles de protection à prévoir par le Preneur mais constitue un complément.

IV.5.10. Alarme Incendie

Depuis les réseaux d'alarme incendie laissés en attente en limite des surfaces privatives et commerces (en fond de commerces), le Preneur devra faire réaliser à ses frais, par les entreprises du Bailleur, le complément d'installation nécessaire conforme à l'utilisation et à l'aménagement du local.

Une mission de coordination SSI est obligatoire pour l'installation du SSI (Cf. annexe 9 du CPTAE).

IV.6. Conditionnement d'Air Ventilation

Chaque Preneur a l'obligation de réaliser, à ses frais, son installation individuelle de rafraîchissement et de chauffage, en tenant compte de la surface et de la situation de son local, des caractéristiques thermiques des éléments de la construction, de la nature des locaux et des volumes adjacents, des débits de la ventilation et ce, afin de maintenir les lieux dans des conditions de confort acceptables.

Selon le système de CTA décrit à l'article II.2.5.5, le Preneur réalisera tous les travaux situés à l'intérieur de ses locaux à partir des attentes prévues par le Bailleur (conformément aux plans) et conformément à la réglementation en vigueur.

Il prévoira :

- Les CTA, 3 volets et double flux et leurs raccordements sur les attentes,
- Les installations de VMC et leur raccordement sur les attentes,
- Les émetteurs indépendants (radiateurs, aérothermes, rideaux d'air chaud etc...) et leur raccordement sur les attentes.

Des compteurs divisionnaires d'énergie de classe 1 seront posés sur les réseaux d'eau chaude et d'eau glacée aux frais du Preneur. Les consommations d'énergie du Preneur lui seront facturées dans le cadre des charges locatives.

Le Preneur raccordera ses équipements de ventilation sur les attentes en interposant les silencieux nécessaires. Les équipements devront être désolidarisés de la structure par des anti-vibratiles pour respecter les isolements acoustiques requis.

Les raccordements individuels aérauliques sur les conduits collectifs laissés en attente par le Bailleur.

Le Preneur veillera à ce que tout appareillage intérieur à son magasin et à son installation soit conforme au règlement sanitaire en vigueur. Le Preneur devra installer si nécessaire, à ses frais, les conduits aérauliques d'évacuation des hottes nécessaires sous le contrôle du bureau d'études fluides du Bailleur dans le cadre de la mission prévue à l'Annexe 4.

Les éventuels réseaux supplémentaires à ceux prévus en attente par le Bailleur et les percements particuliers demandés par le Preneur devront être autorisés par le Bailleur et son Maître d'œuvre. Le cas échéant, les travaux correspondants seront obligatoirement exécutés par l'entreprise du Bailleur, à la charge du Preneur,

et à condition que les informations soient donnés dans un délai compatible avec le calendrier de travaux des entreprises du Bailleur.

Le Preneur devra prévoir l'ensemble de ses machineries et moteurs à l'intérieur de son local.

LE RACCORDEMENT SUR LE SYSTEME DE DISTRIBUTION PREVU PAR LE BAILLEUR EST OBLIGATOIRE POUR TOUTE LES SURFACES.

IV.6.1. Chauffage - Rafraîchissement

Selon le système de CTA décrit à l'article II.2.5.5, le Preneur réalisera tous les travaux situés à l'intérieur de ses locaux à partir des attentes prévues par le Bailleur (conformément aux plans) et conformément à la réglementation en vigueur.

Le Preneur devra utiliser les attentes disponibles au niveau du local pour gérer son renouvellement d'air. Aucune machine ou appareil ne pourra être positionné en extérieur.

Il est précisé que le système de distribution mis en place par le Bailleur est destiné au confort d'ambiance des personnes et ne peut être utilisé pour toute autre destination telle que la production de froid alimentaire.

IV.6.2. Ventilation - Extraction

Selon le système de CTA décrit à l'article II.2.5.5, le Preneur réalisera tous les travaux situés à l'intérieur de ses locaux à partir des attentes prévues par le Bailleur (conformément aux plans) et conformément à la réglementation en vigueur.

Le Preneur devra utiliser les amenées d'air neuf et gaines d'extraction disponibles au niveau du local pour gérer son renouvellement d'air. Aucune machine ou appareil ne pourra être positionné en extérieur.

L'installation technique d'un local de plus de 300 m² devra prévoir l'amenée d'air neuf hygiénique réglementaire pour l'ensemble de ces surfaces et les extractions d'air de renouvellement hygiénique ou spécifique au besoin du Preneur.

Le Preneur réalisera à sa charge les extractions bureaux et sanitaires. Le Preneur devra prévoir à sa charge toute l'installation nécessaire à cette extraction en fonction de ses propres besoins (ventilateur, filtres à graisse, gaine.)

Les ventilateurs installés par le Preneur devront être à courant continu, avec un rendement minimum de 70%

Le Preneur tiendra compte des recommandations de la Maîtrise d'Œuvre du Bailleur sur la performance de son installation de ventilation, notamment pour la qualité sanitaire de l'air intérieur et pour la performance énergétique de son installation.

Le positionnement des bouches (de soufflage et d'extraction) assure un bon balayage de l'air. Une justification du positionnement est attendue.

Les laboratoires et les cuisines devront comporter une extraction d'air vicié, de buées, et de graisses conforme à la réglementation et à l'annexe 11 du présent C.P.T.A.E

IV.6.3. Arrêt d'Urgence - Conditionnement d'Air - Ventilation

Conformément à l'article CH34 § 2 (arrêté du 14 février 2000), une commande d'arrêt d'urgence des appareils de traitement d'air en ventilation de confort doit être obtenue manuellement depuis le PC de sécurité. Pour ce faire, un câble sera laissé en attente au droit du commerce (ligne pilote).

Le Preneur devra assurer le raccordement de cette ligne sur l'installation concernée.

IV.7. Dispositifs de Lutte contre l'Incendie

IV.7.1. Classement des Etablissements

L'Ensemble commercial étant classé en première catégorie, toutes les Boutiques et Moyennes Surfaces situées à l'intérieur de l'Ensemble commercial sont classées en PREMIERE CATEGORIE et devront respecter la réglementation concernant les établissements recevant du public (E.R.P.) de première catégorie notamment :

- Code de la construction et de l'habitation - Titre II : sécurité et protection contre l'incendie,
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié,
- Circulaires du 3 mars 1982 et du 21 juin 1982, et textes subséquents.

Lorsque les caractéristiques des locaux, leurs modifications éventuelles ou leurs aménagements ou lorsque les activités qui y seront exercées l'exigeront, le Preneur devra installer à ses frais les équipements de sécurité particuliers (poste armé, Pyrodômes, blocs autonomes, etc.) nécessaires pour être conforme aux règlements applicables, aux demandes des pompiers et aux règles de l'A.P.S.A.D.

IV.7.2. Classement au Feu des Matériaux

Tous les matériaux utilisés devront obligatoirement répondre aux catégories de classement au feu suivantes :

Revêtements de sol (sauf carrelage).....	classés de M1 à M3
Revêtements muraux collés	classés de M0 à M2
Revêtements muraux tendus.....	classés de M0 à M1
Faux-plafonds	classés de M0 à M1
Ossature métallique faux-plafonds.....	classés M0 supportant 20 N / mm ²
Faux-planchers ou podiums.....	classés de M1 ou SF 1/2 heure
Isolation.....	classée de M0 à M1
Rideaux, tentures, habillages flottants.....	classés de M0 à M1
Mobiliers.....	classés de M1 à M3
Cloisonnements intérieurs.....	classés de M0 à M2
Enseignes.....	classées de M0 à M2
Gaines de chauffage ou ventilation	classées M0
Le revêtement des escaliers encloisonnés sera :	
- M1 pour les parois verticales, les plafonds, et les rampants,	
- M3 pour les marches et les paliers.	

Les aménagements en bois auront une épaisseur minimum de 18mm

Ces catégories fixent les performances minimales des matériaux utilisés, sous réserve de spécifications nouvelles de la part des services de sécurité.

Conformément à l'article GN12 (arrêté du 22 décembre 1981), le Preneur devra obligatoirement justifier du respect de ces prescriptions en joignant à son dossier les procès-verbaux de classement au feu des matériaux retenus, datés de moins de cinq ans et établis par un des laboratoires agréés suivants :

- Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B.),
- Laboratoire Central de la Préfecture de Police,
- Laboratoire National d'essais du Conservatoire des Arts et Métiers,
- Centre de Recherche du BOUCHET,
- Et autres.

IV.7.3. Extraction des Fumées – Désenfumage (concerne uniquement les Moyennes Surfaces de plus de 300 m² de vente et Restaurants)

Conformément au règlement de sécurité, le Preneur devra assurer l'évacuation mécanique des fumées de ses locaux, suivant les demandes des services de sécurité et notamment pour les magasins dont la surface accessible au public est supérieure à 300 m².

Pour les surfaces de ventes, le principe de désenfumage retenu est le désenfumage mécanique réalisé dans la plupart des cas par introduction naturelle d'air neuf par les portes d'accès au rez-de-chaussée et extraction mécanique des fumées en partie arrière de la surface de vente afin d'assurer le balayage nécessaire.

Les rejets de fumées issus des ventilateurs d'extraction désenfumage des commerces sont prévus dans le jardin des logements pour les zones sous les logements et en toiture terrasse de l'Entrepôt MacDonald pour les zones sous les bureaux.

Pour la ventilation, les façades permettront l'installation des prises d'air neuf et de rejet selon les besoins.

Le Preneur devra utiliser les conduits ou gaines disponibles au niveau du local pour gérer son renouvellement d'air. Aucune machine ou appareil ne pourra être positionné en extérieur.

Le Preneur aura à sa charge tout l'équipement de cette installation, y compris les organes de détection et de déclenchement, ainsi que le raccordement sur le circuit de sécurité conformément à l'Instruction Technique n° 246 relative au désenfumage dans les E.R.P.

Une commande depuis le CMSI centralisée au PC de Sécurité du site permettra l'évacuation des fumées. L'ensemble des asservissements seront raccordés sur le SSI de l'ensemble immobilier par l'intermédiaire de modules déportés (à la charge du Preneur) laissés en attente en limite de commerces. Il sera mis à disposition en limite des moyennes surfaces et des restaurants :

- D'un BUS SDI, pour le raccordement futur, à la charge des Preneurs, des déclencheurs manuels et des détecteurs incendie.
- D'un SMSI, pour le raccordement futur, à la charge du Preneur, de DAS, DAC et diffuseurs sonores.

Les bus SMSI seront prévus avec connectique en attente au droit de la moyenne surface ou du restaurant coté mail. Les équipements actifs (modules déportés) seront installés ultérieurement dans le cadre de « marchés privés » passés entre les Preneurs et l'entreprise du Bailleur. Ils permettront le raccordement de l'ensemble des asservissements : désenfumage évacuation des personnes, déverrouillage des issues de secours si nécessaire et arrêts techniques (ventilation et sonorisation).

Ces installations devront obligatoirement respecter le cahier des charges SSI établi par le coordonnateur SSI.

Le Preneur de la Moyenne Surface ou du Restaurant devra souscrire auprès de la société qui aura la charge d'assurer la synthèse des dispositifs de sécurité incendie une mission de coordination SSI.

Cette mission sera prise en charge par le Preneur qui remettra au Bailleur un chèque représentant la totalité de la commande établie à l'ordre de la société qui a été retenue par le Bailleur pour assurer cette mission (cf. Annexe 9 du présent C.P.T.A.E.).

IV.7.4. Réseau d'Extinction Automatique à Eau (dit Sprinkler)

En raison du planning de travaux, la première nappe haute sprinkler sera réalisée par le Bailleur aux frais du Preneur qui devra le remboursement au Bailleur à la livraison du local suivant l'article III.7 .3.

Les éventuelles adaptations de la nappe haute en fonction des aménagements propres au Preneur seront à faire réaliser par l'entreprise de l'Ensemble commercial aux frais du Preneur.

En fonction de l'aménagement et de l'utilisation du local, Le Preneur fera réaliser par l'entreprise de l'Ensemble commercial l'installation d'extinction automatique à qui lui est nécessaire pour mettre en conformité ces aménagements vis-à-vis de la norme NF EN 12.845 pour les sprinklers.

Le Preneur devra s'assurer auprès de l'entreprise d'installer des tuyauteries répondants aux normes suivantes :

- Pour les diamètres de 25 mm à 50 mm ...tarif 3 (NFA 49.115)
- Pour les diamètres au-dessus de 50 mm ... tarif 10 (NFA 49.145).

Le tarif 1 pourra être utilisé pour les canalisations rainurées à gorge roulée jusqu'au DN100 inclus.

Les installations du Preneur devront être réceptionnées et acceptées par le bureau de contrôle, par l'APSAD (pour l'obtention du certificat N1) et la commission de sécurité. Le Preneur devra impérativement respecter la norme NF EN 12.845 (voir chapitre 1.3.6 du présent CPTAE) lors de ses travaux d'aménagement et de l'exploitation de son commerce (notamment pour les hauteurs de stockage).

Hauteur maximum de stockage :

- Commerces (surfaces de ventes et réserves)
 - Stockage de type ST5/ST6/ST4
 - Stockage à risque élevé HHS – catégorie III
 - Densité de calcul de 12,5 l/m²/min sur 260 m² impliqués

Soit une Hauteur de stockage maxi de 3,2 m

En cas de non-conformité, le Preneur devra engager immédiatement des travaux de mise en conformité sur simple demande du Bailleur.

IV.7.5. Robinets d'Incendie Armés (RIA)

En fonction de l'aménagement et de l'utilisation du local, Le Preneur fera réaliser par l'entreprise de l'Ensemble commercial le complément d'installation RIA qui lui serait éventuellement nécessaire pour mettre en conformité ces aménagements vis-à-vis de l'A.P.S.A.D.

L'installation du Preneur devra notamment assurer la protection de sa cellule par 2 jets de lance en tout point du local.

Les installations du Preneur devront être réceptionnées et acceptées par les représentants de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances (pour la protection des biens). Le Preneur devra impérativement respecter les règles de l'A.P.S.A.D. (pour l'obtention du certificat N5) lors de ses travaux d'aménagement et de l'exploitation de son commerce. En cas de non-conformité, le Preneur devra engager immédiatement des travaux de mise en conformité sur simple demande du Bailleur.

IV.7.6. Alarme et Détection Incendie

L'alarme incendie de chaque Moyenne Surface, Boutique et Restaurant sera centralisée sur la centrale incendie du site. L'entreprise de l'Ensemble commercial réalisant l'alarme incendie sera imposée aux Preneurs.

Dans le cas où la réglementation imposerait une détection incendie sur l'ensemble des locaux :

La nappe haute de détection incendie sera réalisée dans toutes les cellules par l'entreprise du Bailleur dans le cadre des travaux préfinancés (annexe 7 – H).

Dans le cas où un faux-plafond serait installé par le Preneur, cette installation devra être complétée en nappe basse (en sous face du faux-plafond) afin d'obtenir une détection plus précoce en cas de sinistre, de répondre à la réglementation et de faciliter la maintenance et la localisation du détecteur.

Une seconde intervention de l'entreprise du Bailleur devra être prévue en concertation avec le Preneur. Il est entendu que cette prestation reste sous réserve de modifications exigées par la Commission de sécurité. Cette seconde intervention entre dans le cadre des travaux modificatifs du chapitre III, à la charge du Preneur.

Dans le cas d'une adaptation de la nappe haute de détection à l'aménagement du magasin, cette deuxième intervention de l'entreprise du Bailleur sera à la charge financière du Preneur dans le cadre du Chapitre III du présent C.P.T.A.E.

IV.7.7. Extincteurs

Conformément à la demande des sociétés d'assurances et des services de sécurité, le Preneur assurera la mise en place dans ses locaux d'extincteurs manuels conformes à la réglementation en vigueur.

Ces appareils devront être fixés aux cloisons à hauteur d'homme, à des emplacements visibles et parfaitement accessibles, par exemple à proximité des portes et maintenus en parfait états de fonctionnement. L'emplacement de ces appareils devra impérativement figurer sur les plans d'aménagement.

IV.7.8. Consignes de Sécurité

- a) Les exploitants de tous les locaux commerciaux ou restaurants du site devront obligatoirement afficher les consignes de sécurité "EN CAS D'INCENDIE" dans chaque local de vente, de façon visible.

Ces consignes préciseront la conduite à tenir en matière d'évacuation.

Chaque exploitant sera tenu de s'assurer que son personnel a pris connaissance de ces consignes.

- b) Les exploitants devront apposer une "Interdiction de fumer" dans les réserves et leurs annexes de façon bien visible.
- c) Les exploitants devront tenir à jour leur registre de sécurité. Il sera composé notamment des rapports de l'organisme agréé (comprenant les vérifications techniques) le rapport de levées de réserves de l'organisme agréé.

IV.7.9. Sorties de Secours

Les portes de sorties de secours et leur quincaillerie ainsi que les portes coupe-feu sont à la charge financière du Preneur. Les prestations de finition de ces portes seront imposées par le Bailleur.

Les portes (hors équipements tels que la serrure) donnant sur l'extérieur sont réalisées par le Bailleur dans le cadre des travaux préfinancés.

Elles devront être conformes à la réglementation et, au besoin, être munies des dispositifs d'ouverture et de fermeture requis.

Elles seront conçues de telle manière que le débattement s'effectue sans diminuer la largeur de passage du mail ou des couloirs de service aux autres passages.

Le Preneur devra respecter la nature des portes (issues de secours ou livraisons) indiqué sur les plans de coque pour l'équipement de quincaillerie.

IV.8. Equipements techniques

IV.8.1. Plomberie - Sanitaires

La conception et l'installation des réseaux de plomberie sont réalisées conformément aux préconisations du guide des réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments réalisé par le CSTB.

Le Preneur réalisera à ses frais toute la plomberie intérieure de ses locaux à partir de la vanne prévue en attente sur le réseau d'eau potable.

Tous les appareils seront agréés N.F. et raccordés sur les attentes prévues par le Bailleur. Tout bouclage de l'eau sanitaire distribuée à l'intérieur du local est interdit. L'eau sanitaire ne peut en aucun cas servir de source de refroidissement.

Tous les matériaux en contact avec les eaux destinées à la consommation humaine sont choisis conformes à la réglementation et respectent les compositions et teneurs en impuretés définies par la réglementation.

(Se reporter à l'arrêté du 29 mai 1997 relatif aux matériaux et objets utilisés dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eau, et à la circulaire DGS/VS 4 n°99-217 du 12 avril 1999, relative aux matériaux utilisés dans les installations fixes de distribution d'eaux destinées à la consommation humaine)

- Pour maintenir les réseaux d'ECS à une température optimale :
 - Les réseaux d'ECS sont calorifugés.
 - Une température supérieure à 50°C est maintenue en tout point des systèmes de distribution d'ECS (à l'exception des antennes desservant des points de puisage à risque dont le volume est inférieur à 3 litres).
- Prévenir le risque de légionellose dans la conception des réseaux intérieurs en fonction des points à risques préalablement identifiés (douches, cuisine, etc).
- Pour maîtriser les risques de brûlure, définir les températures projetées aux différents points de puisage de l'établissement.

L'abaissement de température se fait le plus près possible des points de puisage (mitigeurs). Les températures devront être conformes à la réglementation (arrêté du 30 novembre 2005).

Dans le cadre de la démarche environnementale :

- Le Preneur devra installer des systèmes de chasse d'eau à double commande,
- Les robinets installés devront obligatoirement comporter un aérateur de jet,
- Les consommations d'eau du Preneur lui seront facturées dans le cadre de ses charges locatives. Un compteur divisionnaire sera posé à ses frais.
- Les installations sanitaires respecteront les débits d'eau maximum ci-dessous :
 - o WC : chasse d'eau double commande 3/6 litres
 - o Urinoirs : 3l/min maximum
 - o Robinets des lavabos : 6l/min maximum
 - o Douches : 9l/min maximum

Les blocs sanitaires seront équipés d'une vanne solénoïde commandant l'arrivée d'eau du bloc sanitaire et activée par détecteurs infra-rouges de mouvement, capteurs ou interrupteurs.

Dans le cas de WC unique, la vanne peut être commandée par l'interrupteur ou le détecteur commandant l'éclairage du sanitaire.

L'installation devra être réceptionnée par les services d'hygiène et de prévention du service de l'eau.

L'eau froide destinée à la consommation humaine ne doit pas être traitée.

Les produits utilisés sont conformes à la réglementation pour les traitements mis en œuvre relativement à l'entretien des réseaux intérieurs. (circulaire DG 5/VS 4 n°2000-166 du 28 mars 2000 relative aux produits de procédés de traitement des eaux destinées à la consommation humaine)

IV.8.2. Evacuation des Eaux Usées

Le Preneur veillera à ce que tout appareillage sanitaire intérieur à son magasin et à son installation soit conforme au règlement sanitaire en vigueur. Le Preneur devra installer si nécessaire, à ses frais, en particulier

pour ses laboratoires ou cuisines, les bacs de décantation, séparateurs à graisse, à fécule, etc. sous le contrôle du Coordinateur.

Tous les Preneurs devront prévoir des sanitaires pour leur personnel et les Preneurs des locaux destinés aux activités de restauration devront prévoir des sanitaires accessibles au public, y compris, les locaux pouvant être assimilés à de la petite restauration.

Les Preneurs de locaux destinés aux Commerces Alimentaires et aux activités de restauration se reporteront à l'annexe 11.

Les réseaux supplémentaires à ceux prévus en attente par le Bailleur et les percements particuliers demandés par le Preneur autorisés par le Bailleur et après accord express du Maître d'Œuvre du Bailleur, seront obligatoirement exécutés par l'entreprise du Bailleur, à la charge du Preneur et suivant les modalités prévues à l'article III.7.1. "Travaux Modificatifs, supplémentaires et/ou complémentaires" du présent C.P.T.A.E.

Chaque Preneur fera installer à sa charge un système agréé (ventouse type DURGO) sur l'évacuation des eaux usées pour assurer la ventilation primaire de la chute.

IV.8.3. Gaz

Le gaz de ville n'est pas distribué dans les locaux. Par ailleurs, toute installation individuelle à partir du gaz liquéfié en bouteille ou bonbonne est strictement interdite.

IV.8.4. Ordures et Déchets

L'activité entraînant la production de déchets encombrants ou malodorants, devront prévoir à l'intérieur de leur emprise un emplacement de stockage pour les récipients destinés à recevoir leurs ordures, cartons et leurs déchets. Cet emplacement devra être ventilé et conforme à la réglementation de sécurité et d'hygiène.

Le Preneur devra se conformer au plan de gestion des déchets ou le règlement intérieur de l'Ensemble commercial élaboré par le gestionnaire. Ce plan de gestion doit permettre d'assurer un tri sélectif des déchets efficace. Le Preneur prévoira donc la surface suffisante dans son local pour le stockage des déchets triés.

Dans le cas des déchets dangereux (type peintures, bombes aérosols, emballages souillés) et des DEEE (lampes notamment), le Preneur devra les stocker séparément et les éliminer conformément à la réglementation en vigueur : soit en les amenant à un centre regroupant ces déchets, soit en faisant intervenir un prestataire spécialisé dans leur collecte.

Les emballages (cartons, plastiques, papiers, polystyrène) devront quant à eux être stockés séparément des autres déchets, en vue de leur enlèvement spécifique par les services municipaux. Pour rappel, les emballages sont des déchets réglementés dont la valorisation est obligatoire.

Le Preneur est donc encouragé à entreprendre les actions nécessaires dans les espaces privatifs afin de faciliter le tri puis la collecte des déchets.

A noter pour les restaurants que le tri des déchets fermentescibles est indispensable, car ceux-ci seront collectés séparément en vue d'un compostage.

Enfin, l'attention du Preneur est attirée sur le fait qu'une gestion horaire pour la manutention de ses déchets permet de limiter les impacts (visuels et olfactifs) pour les clients (en dehors des heures d'ouverture par exemple ou d'autres moments propices). Le Preneur devra à cet effet respecter le règlement du site.

Les locaux destinés au commerce alimentaire ou à l'activité de restauration devront se reporter à l'article dédié de l'Annexe 11.

IV.8.5. Equipements Mécaniques

Les équipements mécaniques tels que trottoirs roulants, escalators, ascenseurs, monte-charge, monte-caddies, plate-forme élévatrice, etc. propres au fonctionnement interne des Moyennes Surfaces sont à la charge du Preneur, y compris les incidences de génie civil et le génie civil. Le cas échéant, le Preneur devra formaliser sa demande avec des éléments précis (surcharges à prévoir, dimensions sur plan coté des

réservations nécessaires, ...) le plus tôt possible et dans un délai compatible avec le calendrier de travaux des entreprises du Bailleur. Le Preneur devra également décrire précisément le protocole de mise en œuvre de ces équipements.

De manière générale, ces travaux et les dépenses annexés, y afférents, seront en totalité à la charge du Preneur.

Le Preneur suivra les recommandations de la maîtrise d'œuvre du projet dans le choix de ses équipements électromécaniques de manière à limiter les consommations énergétiques desdits équipements : ces appareils seront notamment à variation de fréquence.

IV.8.6. Equipements spécifiques à l'activité du Preneur

L'attention du Preneur est également attirée sur ses éventuelles activités spécifiques, relativement à la démarche de performance énergétique du site.

Il sera donc apprécié la mise en œuvre d'équipements économes afin de limiter les consommations énergétiques (récupération d'énergie sur la hotte de cuisine dans le cas de restaurants par exemple).

IV.9. Acoustique

IV.9.1. Obligations contractuelles générales

Les Preneurs seront tenus d'avoir pris connaissance de la notice acoustique DCE D7599-01A et de prendre en considération les objectifs acoustiques définis par le groupement d'ALTAREA. Il leur incombera également de s'assurer que leurs aménagements sont conformes vis-à-vis de la réglementation acoustique.

IV.9.2. Non dégradation des performances acoustiques des ouvrages existants

Les travaux organisés et exécutés par les Preneurs dans le cadre de l'aménagement de leurs locaux ne devront en aucun cas dégrader les performances acoustiques définies dans la notice acoustique DCE. Il incombera pour cela aux Preneurs d'étudier l'influence de leurs installations par rapport aux ouvrages existants (rebouchages des trous pour ne pas dégrader l'isolation, sélection de doublage thermiques et acoustiques, etc.).

IV.9.3. Rejets sonores dans l'environnement

Toutes sonores confondues, les niveaux de bruit résiduels de référence définis dans la notice acoustique seront respectés au vu des émergences sonores autorisées selon le décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

A cette fin il incombera aux Preneurs de faire effectuer les études nécessaires de leurs installations techniques (étude des réseaux techniques notamment, et simulation acoustique environnementale 3d des sources émises dans l'environnement). Les niveaux de bruit à respecter en façade des tiers sont définis selon les différentes situations de localisation du projet. Ils sont présents dans la notice acoustique DCE référencée D7599-01A.

IV.9.4. Nuisances vibratoires vis-à-vis des tiers

Les équipements techniques vibrants intégrés au bâtiment par les Preneurs pour la tenue de leurs activités soient munis de systèmes de désolidarisation (e.g. compacteurs, banc de sciage, équipements techniques divers générant des vibrations, etc.). Ces systèmes de désolidarisation devront être étudiés pour garantir la non gêne vis-à-vis des tiers mitoyens.

Monte-charges

Les monte-charges des Preneurs devront être installés au moyen de fixations désolidarisées de la structure existante, afin de limiter la propagation de vibrations dans le reste du bâtiment et vis-à-vis des tiers.

IV.9.5. Compléments d'isolation selon activité

Selon les aménagements des Preneurs et eu égard à la présence de mitoyennetés entre lesdits Preneurs et des tiers, des compléments d'isolation acoustique pourront être nécessaires pour parfaire l'isolement vis-à-vis des tiers. Notamment dans le cas d'aménagements de locaux bruyants ou contenant des équipements bruyants pouvant mener à des nuisances. Il incombe au Preneur de définir les protections acoustiques adéquates pour que le déroulement de ses activités ne provoque pas de nuisance vis-à-vis des tiers mitoyens ou des tiers dans l'environnement proche.

ANNEXES

ANNEXE

1

Mission d'Assistance Technique et de Coordination des Preneurs

(Article III.3.)

OPEC

8, Avenue Delcassé
75008 PARIS
Tél. : 01.56.26.24.00
Fax : 01.44.95.52.91

Les honoraires seront déterminés en fonction de la grille de surfaces indiquées ci-dessous :

Honoraires :

- | | |
|--|--|
| • Locaux de surface entre 0 à 100 m ² | 43,00 € HT le m ² surf. louée |
| • Locaux de surface entre 101 à 200 m ² | 37,00 € HT le m ² surf. louée |
| • Locaux de surface entre 201 à 300 m ² | 29,00 € HT le m ² surf. louée |
| • Locaux de surface entre 301 à 1.000 m ² | 19,00 € HT le m ² surf. louée |
| • Locaux de surface entre 1.001 à 2.000 m ² | 16,00 € HT le m ² surf. louée |
| • Locaux de surface entre 2.001 m ² et plus | 13,00 € HT le m ² surf. louée |

Les montants seront forfaitaires, fermes et non révisables jusqu'au 02/05/2014. Ils seront réglés par le Preneur à société désignée, ci-dessus, dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la réception de la facture. Toute somme exigible payée en retard sera productrice d'un intérêt de retard aux taux légal en vigueur à la date d'exigibilité majoré de 500 points de base qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Cette somme sera ensuite révisée à la hausse en fonction des variations de l'indice BT 01, l'indice de base étant le dernier publié au 02/05/2014 et l'indice à lui comparer étant le dernier publié à la date de mise à disposition du local.

ANNEXE

2

Compte Prorata relatif aux Travaux des Preneurs

(Article III.8.)

OPEC

8, Avenue Delcassé
75008 PARIS
Tél. : 01.56.26.24.00
Fax : 01.44.95.52.91

Les honoraires seront déterminés en fonction de la grille de surfaces indiquées ci-dessous :

Contribution du Preneur :

- Locaux de surface entre 0 à 100 m ²	53,00 € HT le m ² surf. louée
- Locaux de surface entre 101 à 200 m ²	45,00 € HT le m ² surf. louée
- Locaux de surface entre 201 à 300 m ²	39,00 € HT le m ² surf. louée
- Locaux de surface entre 301 à 1.000 m ²	26,00 € HT le m ² surf. louée
- Locaux de surface entre 1.001 à 2.000 m ²	17,00 € HT le m ² surf. louée
- Locaux de surface entre 2.001 m ² et plus	15,00 € HT le m ² surf. louée

Les montants seront forfaitaires, fermes et non révisables jusqu'au 02/05/2014. Ils seront réglés par le Preneur à société désignée, ci-dessus, dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la réception de la facture. Toute somme exigible payée en retard sera productrice d'un intérêt de retard aux taux légal en vigueur à la date d'exigibilité majoré de 500 points de base qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Cette somme sera ensuite révisée à la hausse en fonction des variations de l'indice BT 01, l'indice de base étant le dernier publié au 02/05/2014 et l'indice à lui comparer étant le dernier publié à la date de mise à disposition du local.

ANNEXE

3

Bureau de Contrôle

(Article III.3.2.)

SOCOTEC

Agence Construction Paris Ouest
 4/6 rue du Colonel Driant
 75040 PARIS Cedex 01
 Tel : 01.44.76.16.37

Mission de contrôle technique**Type L + LE + SEI + Hand + Attestation handicapés + Consuel + VIE ELEC**

La mission est relative :

- 1) Aux dispositions constructives et moyens de secours relatifs à la protection des risques d'incendie et de panique,
- 2) Aux installations électriques,
- 3) Aux dispositions relatives à l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées et comprend la fourniture de l'attestation de conformité Handicapés,
- 4) A la solidité des ouvrages neufs correspondant aux travaux ponctuels.
- 5) Mission de vérification réglementaire des installations électriques dans le cadre des obligations des chefs d'établissement en vue de la fourniture des imprimés CONSUEL et de la vérification initiale des installations électriques.

Prix de l'intervention :

De 0 à 100 m ²	2 768,00 € HT
De 101 à 300 m ²	3 750,00 € HT
De 301 à 500 m ²	5 379,00 € HT
De 501 à 1 000 m ²	6 640,00 € HT
De 1 001 m ² à 3 000 m ²	10 180,00 € HT
De 3 001 m ² à 5 000 m ²	12 690,00 € HT
Plus de 5001 m ²	Au cas par cas

Ces prix comprennent une visite en cours d'exécution.
 Coût par visite supplémentaire de 300 € HT.

Ces prix sont forfaitaires, fermes et non révisables jusqu'au 31 décembre 2009.

Après cette date, les prix seront réactualisés selon les variations de l'index ingénierie (indice de base : dernier publié au 31/12/09).

Ces montants seront réglés par le Preneur au Bureau SOCOTEC à la signature de son bail, sur fourniture d'une note d'honoraires de celui-ci. Une copie du règlement sera remise au Bailleur.

Les commandes de ces missions par le Preneur seront régularisées par la signature d'un avenant.

ANNEXE

4

Contrôle des Installations de Rafraîchissement - Ventilation

(Article IV.6.)

COORDONNEES MANQUANTES A COMPLETER

MISSIONS :

- 1) Contrôle de la conformité de l'installation vis-à-vis des attentes prévues par le Bailleur pour ce qui concerne la boucle d'eau et l'extraction d'air en fond de boutique.
- 2) Contrôle de l'extraction des cuisines restaurants vis-à-vis des attentes prévues par le Bailleur.
- 3) Cette mission sera assurée par :
 - a/ Le contrôle du descriptif de l'entreprise d'installation de rafraîchissement retenue par le Preneur.
 - b/ Le contrôle des plans d'exécution de l'installation de rafraîchissement conçus par l'installateur retenu par le Preneur (vis-à-vis des installations réalisées par le Bailleur)
 - c/ Le contrôle de conformité de l'exécution des travaux de rafraîchissement vis-à-vis des installations réalisées par le Bailleur.
- 4) La mission ne comprend pas les études des installations des Preneurs.

HONORAIRES : 1.500 € HT

Ces honoraires sont à la charge du Preneur qui devra les régler par chèque établi à l'ordre de la société désignée par le Bailleur lors de la signature du bail, sur fourniture d'une note d'honoraires de celui-ci. Une copie du règlement sera fournie au Bailleur.

Pour assurer ces différentes tâches, la société désignée par le Bailleur disposera, après remise du dossier d'études complet, d'un délai de 8 jours pour émettre des observations pour les deux premières phases. La troisième phase sera réalisée lors d'une visite sur place en fin de chantier de l'Ensemble commercial, elle aura lieu pour l'ensemble des boutiques après mise en service de l'ensemble des installations des Preneurs par leurs entreprises.

Dans le cas où le Preneur ne transmet pas son dossier technique de climatisation la visite en fin de chantier sera considérée comme solde de mission.

ANNEXE

5

Honoraires de Gestion et Maîtrise d'œuvre des Travaux Modificatifs Supplémentaires et Complémentaires

(Article III.7.)

SCI MACDONALD Commerces

8, Avenue Delcassé
75008 Paris

Tél : 01.56.26.24.00

Fax : 01.44.95.52.91

Honoraires 12 % H.T. calculés sur le montant H.T. des travaux concernés.

Les honoraires de contrôle technique et les frais d'assurances sont en sus.

Ces honoraires sont à la charge du Preneur qui devra régler le Bailleur par chèque, établi à l'ordre de la SCI MACDONALD Commerces à la commande des travaux.

Lorsque ces travaux seront exécutés après l'ouverture de l'Ensemble commercial, il sera perçu 14 % d'honoraires, calculés sur le montant des travaux H.T.

Les modalités de paiement seront conformes à l'article III.6.3.

ANNEXE

6

Plan Directeur, traitement des façades et aspect des devantures commerciales

L'ensemble immobilier dans le cadre de la requalification de friches urbaines souhaitée par la ville de Paris est encadré par un plan directeur rédigé par un Architecte Coordonnateur. Ce plan comporte un volet concernant le traitement des façades et l'aspect des devantures commerciales.

Les grands principes sont donnés, ci-dessous, et ceux-ci seront repris dans une charte décoration avec des schémas explicatifs que le Preneur devra respecter.

Généralités

Les parois extérieures s'inscriront dans la logique du master plan conçu pour l'ensemble des programmes en superstructure selon le principe des bandes « minéral » et « cristal ».

Toutes les façades du rez-de-chaussée et du rez-de-chaussée mezzanine faisant partie de la strate « cristal » devront refléter la lumière et seront constituées des matériaux comme le verre et le métal.

Au rez-de-chaussée, une façade plissée installée sur les élévations nord et sud permettra d'unifier le socle de l'Ensemble Immobilier constitué majoritairement des commerces mais aussi des entrées au programme tels que logements, bureaux, activités et équipements publics et des sorties de secours du parking et donnera une image forte au socle commercial. Le pli donné à ces façades devra assurer une transparence optimale des vitrines de commerce. Les façades de la place seront lisses. Les façades des commerces seront composées d'un nombre limité de systèmes constructifs.

Suivant la fonction et l'orientation des façades, les principes structuraux suivants pourront être appliqués :

A/ Une façade suspendue vitrée divisée en trois bandes horizontales :

- La bande supérieure entre 5,41 m et la sous-face du plancher supérieur qui permettra de recevoir les grilles de prise d'air neuf.
- La bande intermédiaire entre 2,70 m et 5,41 m.
- La bande inférieure entre le sol et 2,70 m constitués d'un vitrage antieffraction dans laquelle s'inscriront les portes d'entrée des commerces.

B/ Une façade opaque :

Montée sur une ossature légère, sa constitution comprendra l'isolation thermique. Elle permettra à l'extérieur l'accroche des matériaux de finition (verre ou métal) suivant les études de l'architecte.

Au R+1, les façades Nord et Sud reproduiront l'aspect et les dimensions des façades d'origine de l'ouvrage. Elles seront constituées par des panneaux d'habillage en béton soit d'origine et qui seront rénovés et réhabilités, soit nouveaux et construits selon les proportions de l'existant.

Côté Nord la façade sera constituée de deux bandeaux en partie haute et basse encadrant une résille. Les bandeaux seront ceux du bâtiment d'origine conservés. Leurs fixations horizontales seront renforcées et ils seront réhabilités par curage ragréage, sablage et remise en peinture. La résille sera neuve et construite sans vitrage mais selon les proportions de l'existant.

Côté Nord la paroi clos-couvert sera déportée à l'intérieur du bâtiment créant ainsi une loggia.

Côté Sud, la façade sera constituée de trois bandeaux en partie haute, basse et à mi-hauteur de la façade. Entre ces bandeaux, les proportions des grilles d'origine seront reproduites soit par la mise en place de résille en béton armé soit par des panneaux présentant un calepinage similaire. L'ensemble des éléments de la façade seront constitués d'éléments neufs.

Revêtements de sols

Dans un souci d'homogénéité tout le long de la façade nord et afin d'assurer la continuité entre l'intérieur et l'extérieur, le revêtement de sol situé entre la façade et le nu extérieur des poteaux file B sera d'apparence homogène avec le revêtement de sol extérieur. La nature exacte du matériau sera définie ultérieurement par l'Architecte-Coordonnateur de l'ensemble immobilier.

Faux-plafonds

Au droit des façades l'arrêt des faux plafonds sera réalisé selon les prescriptions architecturales suivantes :

En façade nord, le faux plafond entre la façade et le nu extérieur des poteaux intérieurs devra se trouver à une hauteur de 5.41m. Dans un souci d'homogénéité et afin d'assurer la continuité entre l'intérieur et l'extérieur, il devra être de même altimétrie et de même nature que le faux plafond extérieur à lamelle situé à l'extérieur en sous-face du porte-à-faux.

Au-delà du nu extérieur du poteau situé en file B, le faux plafond des commerces devra être installé selon une hauteur libre de 4.20m. La transition entre ces deux altimétries sera assurée par un retour vertical du revêtement métallique.

En façade sud et sur la place, le faux plafond entre la façade et le nu intérieur des poteaux devra se trouver à une hauteur de 5.41m. Il s'alignera sur l'arase inférieure de la grille technique située en partie haute de la façade. Un matériau blanc d'aspect réfléchissant est préconisé.

Au-delà du nu intérieur du poteau, le faux plafond des commerces devra être installé selon une hauteur libre de 4.20m. La transition entre ces deux altimétries sera assurée par un retour vertical du faux-plafond blanc réfléchissant.

Enseignes

La pose d'enseigne devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Bailleur et des services de l'administration dans le cadre d'un permis d'enseigne.

Au sujet de l'implantation des enseignes, il y aura plusieurs possibilités :

- Type drapeau : suspendu sous le porte-à-faux du plancher du R+1,
- Type lettres boîtiers: sous forme de lettrage lumineux à prévoir derrière le vitrage côté intérieur,
- Type caisson lumineux : boîte lumineuse occupant quatre modules de façade maximum,
- Type logo d'enseigne : boîte lumineuse suspendue derrière le vitrage.

Grilles de protection

Les grilles de protection devront obligatoirement être du modèle défini l'Architecte Coordonnateur, de type grille micro perforée et de couleur identique à celle choisie par l'Architecte Coordonnateur pour l'ensemble des magasins.

Les dispositions de mise en place devront suivre les prescriptions suivantes :

Les grilles devront obligatoirement être implantées en retrait de la façade vitrée et alignées sur la première file de poteaux située à l'intérieur des locaux. Le rideau métallique sera porté entre deux poteaux (entraxe de 8m). En largeur il fait 7.25 m et en hauteur 4.2 m.

Le rideau sera composé de lames agrafées micro perforée avec nervures de renfort et d'une lame finale renforcée en acier galvanisé. La nature du rideau sera en alu ou acier. Le rideau et les coulisses seront laquées de la teinte RAL à définir ultérieurement par l'Architecte Coordonnateur.

Le coffre d'enroulement et la motorisation latérale se situeront dans le faux plafond, au nu extérieur du poteau se trouvant sur la file B.

Stores extérieurs

Les commerces situés en façade sud pourront envisager la mise en œuvre de stores banne extérieurs. Après accord du Bailleur ils auront la possibilité de poser des stores verticaux conformément au modèle retenu ultérieurement par l'Architecte Coordonnateur. L'accroche des stores s'inscrira dans le système constructif des façades. Une seule teinte de store sera retenue par l'Architecte Coordonnateur pour donner un aspect homogène et uni. Les stores ne pourront pas être utilisés comme support de communication même pour les noms d'enseigne.

Terrasses

Afin de respecter l'homogénéité de l'opération, le type mobilier (parasol, table, chaise, porte-menu) utilisé en terrasse par les établissements de restauration fera l'objet de préconisations à définir ultérieurement par l'Architecte Coordonnateur.

ANNEXE

7

Travaux Préfinancés par la SCI MACDONALD Commerces à la charge du Preneur

(Article III.7.3)

Ces prix sont forfaitaires, fermes et non révisables jusqu'au 02/05/2014. Après cette date, les prix seront réactualisés selon les variations de l'indice BT 01, l'indice de base étant le dernier indice connu au 1^{er} décembre 2010 et l'indice à lui comparer étant le dernier publié à la date de mise à disposition du local.

A - ÉLECTRICITÉ TARIF JAUNE (ART. II.2.5.4.1.)

Les travaux d'alimentation électrique du local exécutés par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces, à la charge du Preneur concernent :

a) Tarif jaune :

- câble RO2V de liaison BT jusqu'au local,
- câble en attente sur grille de raccordement.

Tarif jaune :	de	36 KVA	à	49 KVA	:	.....	8 450 € HT
	de	50 KVA	à	79 KVA	:	.....	9 025 € HT
	de	80 KVA	à	119 KVA	:	.....	13 751 € HT
	de	120 KVA	à	149 KVA	:	.....	19 385 € HT
	de	150 KVA	à	199 KVA	:	.....	24 432 € HT
	de	200 KVA	à	240 KVA	:	.....	31 241 € HT

Ce montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

b) Tarif bleu :

- câble RO2V de liaison BT jusqu'au local,
- câble en attente sur grille de raccordement.

Tarif bleu inférieur ou égale à 36 KVA : 5 607 € HT

c) Puissance attribuée par local

• MS01 :	TJ 240 kVA	• B107 :	TJ 42 kVA
• MS02 :	TV	• R108 :	TJ 66 kVA
• MS04 :	TJ 240 kVA	• R110 :	TJ 72 kVA
• MS05a :	TJ 240 kVA	• R112 :	TJ 72 kVA
• MS05b :	TJ 126 kVA	• B114 :	TB
• MS06 :	TV	• B116 :	TB
• MS07 :	TJ 110 kVA	• B118 :	TB
• B104 :	TB	• B128a :	TB
• B105 :	TB	• B128b :	TB
• B106 :	TB	• B130 :	TB

- B132 : TJ 48 kVA
- R124 : TB
- R126 : TB
- R200-202 : TJ 120 kVA
- R204 : TB
- R206 : TJ 54 kVA
- R208 : TJ 120 kVA
- R209 : TJ 78 kVA
- R210 : TJ 126 kVA
- R212 : TJ 119 kVA
- R216 : TJ 126 kVA
- R222 : TJ 96 kVA
- R224 : TJ 66 kVA

B - RESEAU D'EXTINCTION AUTOMATIQUE INCENDIE – SPRINKLER (ART. II.2.5.7.3.)

Protection par nappe haute du local (1^{ère} nappe.)

Installation réalisée par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces à la charge du Preneur :

- M.S 38 € HT / m²
- Restaurants 41 € HT / m²
- Boutiques 41 € HT / m²

Le montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

C - COMPTEUR

Compteur d'eau :

Installation réalisée par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces à la charge du Preneur :

- Boutiques 267 € HT (DN 20)
- Restaurants 385 € HT (DN 32)
- Kiosques 385 € HT (DN 20)
- MS 534 € HT (DN 40)

Le montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

D - COMPTEUR GAZ :

Sans objet

E - DESENFUMAGE STATIQUE (le cas échéant)

Ouvrages liés au désenfumage statique de la surface du Preneur

Installation réalisée par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces : Le prix sera défini en fonction des besoins du Preneur et sera à la charge du Preneur.

Ce montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

F - ENSEIGNES DRAPEAU

Enseignes drapeau au droit de chaque séparatif de boutiques définies à l'article IV.4.2 du présent C.P.T.A.E.

Installation réalisée par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces : 1 228 € H.T à la charge du Preneur.

Ce montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

G - ENSEIGNES EXTERIEURES

Les enseignes définies à l'article I.2.2.2.6 du présent C.P.T.A.E.

Installation réalisée par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces : Le prix sera défini en fonction des enseignes et sera à la charge du Preneur.

Ce montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

H - DETECTION INCENDIE

Protection par nappe haute du local (1^{er} nappe.)

Installation réalisée par l'entreprise de la SCI MACDONALD Commerces : 13 € HT / m² à la charge du Preneur.

Ce montant sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

I – METALLERIE : PORTES DONNANT SUR L'EXTERIEUR DU LOCAL

La SCI MACDONALD Commerces préfinance et réalise les baies de portes donnant sur l'extérieur du local, spécifiques au local.

Le montant des travaux sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

Le montant de chaque élément est le suivant :

- Bloc porte métallique 1 vantail (hors quincaillerie et équipements) : 1 015 € HT
- Bloc porte métallique 2 vantaux (hors quincaillerie et équipements) : 1 976 € HT

La quincaillerie reste à la charge du Preneur.

J – MENUISERIES - FACADES VITREES :

Afin d'assurer la continuité architecturale de la façade, la SCI MACDONALD Commerces préfinance et réalise tous les travaux de fermeture des baies destinées à être vitrées (miroiterie, menuiserie, portes, etc...), ainsi que les grilles, les grilles de ventilation, les rideaux, etc... à la charge financière du Preneur.

Le montant des travaux sera réglé par le Preneur à la SCI MACDONALD Commerces à la mise à disposition de son local.

Le montant de chaque élément est le suivant :

- Porte sectionnelle (Base 6 m x 4,5 m Hauteur) : 14 739 € HT
- Façade vitrée sur les voiries publiques : 825 € HT / m²
- Grilles de ventilation extérieures : 433 € HT / m²
- Plus-value bloc porte vitrée 1 vantail (hors quincaillerie et équipements) : 3 410 € HT
- Plus-value bloc porte vitrée 2 vantaux (hors quincaillerie et équipements) : 4 180 € HT

K – : BOUCLES CHAUDE ET FROIDE

Le Bailleur refacturera au Preneur les frais de raccordement aux réseaux urbains, à savoir CPCU et CLIMESPACE.

Le montant sera calculé en fonction de la surface louée et du prix.

Toutes les sommes dues au titre de cette annexe 7 seront réglées par le Preneur à **SCI MACDONALD Commerces** sous forme de droit d'entrée, dans les termes et conditions des articles 2.6 et 22 du bail.

Etant ici précisé que la SCI MAC DONALD Commerces pourra se substituer toute personne morale dans la réalisation des travaux, notamment dans le cadre d'un contrat de Promotion Immobilière.

ANNEXE

8

Réseaux d'Extinction Automatique Incendie – Sprinklers & Détection Incendie – Protection Basse

RESEAUX D'EXTINCTION AUTOMATIQUE INCENDIE

Le montants ci-dessous seront déterminés après la désignation des entreprises qui réaliseront l'Ensemble commercial.

Il comprend les compléments d'installation privative nécessaires en fonction de l'aménagement du local (en sus de l'installation nappe haute réalisée suivant les conditions de l'Annexe 7).

Le Preneur devra contacter l'entreprise du Bailleur qui sera retenue pour la réalisation du lot extinction automatique à eau :

PRIX UNITAIRE TETE DE SPRINKLER:

Tête décorative (en cas de faux plafond ou équivalent) : 450,00 € HT / tête

Ces prix sont fermes et non révisables pour toutes interventions pendant les travaux de l'Ensemble commercial et jusqu'à la mise en eau du réseau d'extinction automatique à eau.

Après mise en eau du réseau d'extinction automatique à eau les prix seront majorés notamment pour tenir compte des frais de vidange du réseau.

Les têtes fantômes sont interdites compte tenu du risque appliqué aux commerces.

- Modalités de règlement à l'entreprise chargée de la réalisation du lot extinction automatique à eau :

- 30 % à la commande des travaux,
- 70 % à la fin des travaux lors de la mise en service.

Les règlements seront remis directement à l'entreprise. Une copie de ceux-ci sera fournie au Bailleur.

DETECTION INCENDIE (cf. ART II. 2.5.7.1.)

Il comprend les compléments d'installation privative nécessaires en fonction de l'aménagement du local (en sus de l'installation nappe haute réalisée suivant les conditions de l'Annexe 7).

Le Preneur doit contacter l'entreprise qui sera retenue par le Bailleur retenue pour la réalisation du lot Détection Incendie : les coordonnées de l'entreprise lui seront transmises ultérieurement lors de la désignation des marchés.

- **Modalités de règlement à l'entreprise chargée de la réalisation de ce lot :**

- 30 % à la commande des travaux,
- 70 % à la fin des travaux lors de la mise en service.

Les règlements seront remis directement à l'entreprise. Une copie de ceux-ci sera fournie au Bailleur.

ALIMENTATION DE SECURITE (cf. ART I.3.3.)

Il comprend les compléments d'installation privative nécessaires en fonction de l'aménagement du local.

Le Preneur doit contacter l'entreprise qui sera retenue par le Bailleur retenue pour la réalisation du lot Détection Incendie : les coordonnées de l'entreprise lui seront transmises ultérieurement lors de la désignation des marchés.

- **Modalités de règlement à l'entreprise chargée de la réalisation de ce lot :
dito précédent**

SONORISATION DE SECURITE (cf. ART I.3.5.)

Il comprend les compléments d'installation privative nécessaires en fonction de l'aménagement du local.

Le Preneur doit contacter l'entreprise qui sera retenue par le Bailleur retenue pour la réalisation du lot Détection Incendie : les coordonnées de l'entreprise lui seront transmises ultérieurement lors de la désignation des marchés.

- **Modalités de règlement à l'entreprise chargée de la réalisation de ce lot :
dito précédent**

INSTALLATION SSI (cf. ART I.3.6.)

Il comprend les compléments d'installation privative nécessaires en fonction de l'aménagement du local.

Le Preneur doit contacter l'entreprise qui sera retenue par le Bailleur retenue pour la réalisation du lot Détection Incendie : les coordonnées de l'entreprise lui seront transmises ultérieurement lors de la désignation des marchés.

- **Modalités de règlement à l'entreprise chargée de la réalisation de ce lot :
dito précédent**

ANNEXE

9

Systeme de Sécurité Incendie (S.S.I.)

COORDONNEES MANQUANTES A COMPLETER

MISSION S.S.I. (SYSTEME DE SECURITE INCENDIE)

Le Preneur d'un local dont les règlements de sécurité des E.R.P. imposent un raccordement de ses installations de sécurité sur les armoires de commande du S.S.I. de l'établissement, doit souscrire un contrat de coordination de ses propres installations de sécurité pour la conception, la réalisation et le contrôle de l'ensemble de l'installation de sécurité incendie et de la compatibilité des différents matériels de l'installation de sécurité incendie.

La société assurant la mission de coordination S.S.I. sera identique à celle assurant cette mission pour les parties communes du site. Cette mission S.S.I. est confiée à la société désignée par le Bailleur, c'est auprès de cette société que le Preneur devra souscrire le contrat.

1. PRINCIPE DU S.S.I.

Est concerné par le S.S.I. l'ensemble des installations participant aux dispositifs d'alarme et de détection incendie soit :

- Alarme et détection incendie,
- Désenfumage statique ou mécanique,
- Compartimentage (portes coupe-feu, certains clapets coupe-feu),
- Evacuation par sonorisation spécifique,
- Arrêts des dispositifs techniques (rafraîchissement, sonorisation d'ambiance, ascenseur, etc.)

2. ROLE DU COORDONNATEUR S.S.I.

Le rôle du coordonnateur S.S.I. est d'établir dans la phase étude une note technique relative aux corrélations et fonctionnements entre les différents équipements participant au S.S.I.

Dans la phase travaux le coordonnateur effectue un dossier d'identité S.S.I. attestant des fonctionnements lors des essais des équipements participant au S.S.I.

3. DOSSIER D'IDENTITE DU S.S.I.

Afin de permettre la réception du S.S.I. ainsi que son exploitation future, un dossier technique dénommé « Dossier d'identité du S.S.I. » doit être établi par la personne chargée de la coordination. Ce dossier doit comporter au minimum, les informations suivantes :

- Zones de détection (Z.D.) avec identification des détecteurs et/ou des Déclencheurs Manuels (D.M.) correspondants.
- Zones de mise en Sécurité (Z.S.) avec identification des Dispositifs Actionnés de Sécurité (D.A.S.)

- Zones de diffusion d'Alarme (Z.A.) avec identification des Diffuseurs d'alarme Sonore (D.S.) et/ou des Blocs Autonomes d'Alarme Sonore (B.A.A.S.)
- Corrélation :
 - entre Z.D. et Z.S. du Centraliseur de Mise en Sécurité Incendie (C.M.S.I.) pour les S.S.I. de catégories A et B.
 - entre dispositifs de commande (D.C.M., D.C.M.R., D.C.S.) et D.A.S. pour les catégories C, D et E.
- Schéma(s) de principe de l'installation, les plans de câblage détaillés devant être annexés au Dossier d'Identité.
- Liste des plans fournis par les installateurs, ces plans devant être annexés au Dossier d'Identité.
- Liste des matériels du S.S.I. et documentations donnant leurs caractéristiques.
- Certificats de conformités aux normes fournis par les constructeurs.
- Instructions de manœuvre.
- Document attestant la compatibilité entre le S.D.I. et le C.M.S.I.
- Notice d'exploitation et de maintenance du S.S.I.

4. DEFINITION DE LA MISSION DU COORDONNATEUR S.S.I. REPRIS SUR LE DOCUMENT JOINT

- Mise au point de la note S.S.I. et transmission de ce document à chaque Preneur effectué sur la base du dossier d'aménagement.
- Une réunion avec le bureau de contrôle pour analyse de la note S.S.I.
- Une réunion avec le bureau de contrôle et le service incendie pour présentation du projet et du dossier technique afin d'obtenir l'aval des services concernés.
- Une réunion pour la mise au point des documents à fournir par chacun d'eux, avec les responsables des lots techniques suivants :
 - ◆ Lot Electricité Courants Forts et Faibles
 - ◆ Lot Chauffage - Rafraîchissement - Ventilation
 - ◆ Lot Portes Coupe-feu
 - ◆ Lot Skydôme Désenfumage
 - ◆ Lot Détection Incendie
 - ◆ Lot Sonorisation
- Mise au point définition du dossier S.S.I. avec adjonction des documents fournis par les entreprises.
- Une visite de réception du S.S.I. fera l'objet d'un procès-verbal officiel à remettre aux services de prévention incendie.

Nota : *La livraison de chaque entité Preneur sera effectuée en une seule fois dans le cas de livraison en plusieurs tranches, la présente proposition fera l'objet d'une mission complémentaire.*

5. ESSAI DE RECEPTION DE L'INSTALLATION

Toute installation (y compris extension ou modification d'installation) doit faire l'objet d'une visite de réception en présence de l'utilisateur et des installateurs ou de leurs représentants désignés. Cette réception a pour but de contrôler la conformité du S.S.I. avec la présente norme et les spécifications figurant dans le Dossier d'identité.

La réception du S.S.I. doit faire l'objet d'un procès-verbal.

Préalablement à toute réception, l'installateur établit un document indiquant les essais réalisés, les résultats obtenus et attestant du bon fonctionnement de chacun des sous-systèmes et de leurs corrélations. Dans le cas où plusieurs installateurs mettraient en œuvre les différentes parties du S.S.I. la personne chargée de la coordination devra recueillir les documents de résultats permettant l'élaboration du procès-verbal de réception.

6. HONORAIRES

Les honoraires hors taxe du coordinateur S.S.I. pour les missions définies ci-dessus sont de 3.500 € HT.

Les honoraires ci-dessus sont forfaitaires, fermes et non révisables jusqu'au 31 décembre 2013. Après cette date, ils seront réactualisés selon les variations de l'index SYNTEC (indice de référence janvier 2010).

Nota : *Le Preneur s'engage à effectuer les essais S.S.I. un mois et demi avant l'ouverture de l'Ensemble commercial et à transmettre les procès-verbaux des matériels utilisés un mois avant l'ouverture de l'Ensemble commercial.*

7. CONDITIONS DE REGLEMENT

Le Preneur s'acquittera des honoraires présentés par la société désignée par le Bailleur en établissant un chèque du montant du contrat lors de la signature de son bail. Une copie du règlement sera remise au Bailleur.

ANNEXE

10

Mission C.S.P.S. – Coordinateur Sécurité Protection de la Santé

(Article III.3.1)

COORDONNATEUR SPS :

COORDONNEES MANQUANTES A COMPLETER

La mission du coordonnateur SPS comprendra obligatoirement les prestations suivantes :

- Élaboration du PGC et du registre Journal,
- Élaboration du DIUO,
- Inspections Communes,
- Suivi de la réalisation,
- Remise du DIUO.

Les honoraires du coordonnateur sont calculés selon le barème suivant en fonction de la surface du lot considéré.

Surface du Lot	Montant d'Honoraires Euros HT	Durée (mois)
0 à 100 m ²	800,00 € HT	2
101 à 300 m ²	1 000,00 € HT	2
301 à 1500 m ²	2 600,00 € HT	3
1501 à 3.000 m ²	3 600,00 € HT	4
3.001 à 5.000 m ²	4 500,00 € HT	5
≥ 5.001 m ²	Au cas par cas	-

Ces prix sont forfaitaires, fermes et non révisables jusqu'au 31 décembre 2009.

Après cette date, les prix seront réactualisés selon les variations de l'index ingénierie. (Indice de base décembre 2009).

Ce montant sera réglé par le Preneur au SPS à la signature de son bail ou de son acte d'acquisition sur fourniture d'une note d'honoraires de celui-ci. Une copie du règlement sera remise au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur confie la mission de coordination S.P.S. à une autre société que celle retenue par le Vendeur, le Preneur devra transmettre au Bailleur les coordonnées complètes du nouveau coordinateur S.P.S. Ce dernier devra pouvoir justifier à tout moment être assuré pour la responsabilité civile et professionnelle.

De plus, le Preneur devra prendre à sa charge la mission de coordination des deux coordinateurs S.P.S.



Disposition Particulières :

- aux locaux destinés aux commerces alimentaires et aux activités de restauration
- aux kiosques et terrasses

A – COMMERCE ALIMENTAIRES ET ACTIVITES DE RESTAURATION

1. ETANCHEITE DES SOLS

Tous les planchers des locaux destinés à recevoir une activité de type alimentaire ou de restauration (vente, réserve, préparation ...) devront recevoir une étanchéité, conforme aux D.T.U. et règlements en vigueur. Etant donné l'activité spécifique, le Preneur sera tenu de faire contrôler ce point par le contrôleur technique du projet.

Cette étanchéité sera appliquée aussi bien sur les dallages que sur les planchers en béton armé livrés par le Bailleur.

L'étanchéité sera remontée côté intérieur sur les murs périphériques du local sur une hauteur d'au moins 20 cm, avant pose de la chape et des revêtements de sol.

Cette étanchéité sera réalisée par le Preneur à ses frais et sous le contrôle du bureau de contrôle de l'Ensemble commercial.

2. RESEAUX EVACUATION

2.1. Traitement des graisses :

Avant rejet au réseau général d'eaux usées, le Preneur devra obligatoirement interposer dans l'emprise de son local, une installation de séparation des graisses et/ou féculé, y compris les locaux pouvant être assimilés à de la petite restauration.

La marque et les caractéristiques du séparateur à graisses devront être soumises à l'approbation du Bailleur. La pose du séparateur à graisses sera à la charge du Preneur.

Concernant la mise en œuvre du séparateur à graisses, le Preneur devra respecter les points suivants : Obligation faite au Preneur d'installer un bac à graisse au sein de sa surface.

Dans tous les cas, l'entretien de l'installation reste sous la responsabilité du Preneur.

2.2. Raccordements :

Les réseaux horizontaux ou verticaux entre les différents équipements ou siphons de sol, mis en place par le Preneur et le point d'évacuation au réseau général sont à la charge du Preneur. Si la mise en œuvre de ces réseaux nécessitait une intervention sur la structure du bâtiment (perçement, tranchées sous dallage, etc...), ces travaux seront effectués aux frais du Preneur par les entreprises du Bailleur, selon le barème et les conditions fixées dans l'Annexe 5 jointe au présent C.P.T.A.E.

2.3. Sanitaires :

Tous les locaux destinés à une activité de restauration avec consommation sur place doivent obligatoirement prévoir des sanitaires accessibles au public, y compris les locaux pouvant être assimilés à de la petite restauration.

3. VENTILATION

L'extraction est à la charge du Preneur qui devra prévoir l'ensemble de ses installations techniques dans le volume de son local.

Des filtres à graisses, dont l'entretien devra être aisé, seront installés en amont de la gaine.

L'implantation des sorties en toiture a été définie entre les macro-lots de l'opération à au moins 8 m, des façades en surplomb et autres équipements de prises d'air environnant.

La toiture ne fait pas partie du volume de l'Ensemble commercial et aucune servitude n'est prévue, en toiture, à l'usage des commerces entre les macro-lots de l'opération autre que la prise ou le rejet d'air par souches dont les positions et les dimensions sont figées dans le cadre de la division en volume du bâtiment.

Si la réglementation impose une installation d'extraction mécanique, celle-ci sera réalisée par les entreprises du Preneur à ses frais et ce, conformément aux normes en vigueur.

Dans le cadre du traitement des rejets, les installations devront être équipées d'un système de traitement d'odeurs et d'effluent gras, et constituées à minima :

- De filtres à graisse de type filtre à choc anti-incendie à évacuation de graisses,
- De filtres à charbon actif permettant la désodorisation par média de couche de charbon actifs NC20,
- D'un système de destruction d'odeur par diffusion par micronisation d'un bio destructeur olfactif.

Ces équipements seront mis en place par le Preneur dans le volume de ses locaux.

Le système de ventilation des Preneurs concernés par une réserve déportée est prévu pour le stockage de produits inertes.

4. PROTECTION INCENDIE

En plus des dispositions prévues à l'article IV.7 du présent C.P.T.A.E., les équipements de cuisson et les départs de conduite des hottes devront être équipés par le Preneur d'un système d'extinction automatique autonome à poudre ou à eau additivée. Ce système à déclenchement précoce permet la maîtrise d'un feu d'huile ou d'un feu se propageant à la hotte d'aspiration.

5. FERMETURES

Dans le cas où l'exploitation du restaurant pourrait avoir lieu en dehors des heures d'ouverture de l'Ensemble commercial, le Preneur devra équiper les baies du restaurant donnant sur le mail de rideaux métalliques ou de portes qu'il devra obligatoirement maintenir fermés.

6. ADAPTATIONS

Si l'activité du Preneur nécessite des aménagements particuliers (gaines, trémies, renforcement de structure...), ils seront réalisés par les entreprises du Bailleur aux frais du Preneur, selon le barème et les conditions fixées dans l'Annexe 5 jointe au présent C.P.T.A.E. et en fonction de la faisabilité selon le calendrier des travaux des entreprises du Bailleur.

7. HYGIENE ET DECHETS

La conception de l'aménagement du Preneur devra permettre le respect des demandes des services d'hygiène et de la méthode HACCP (principe de marche en avant).

Les huiles alimentaires usagées devront être stockées dans des conteneurs et un local appropriés. La surface du local déchets du restaurant devra en tenir compte (en complément des dispositions générales décrites dans le présent CPTAE).

Il est rappelé que les huiles ne doivent en aucun cas être déversées avec les eaux usées ou les eaux pluviales. Les huiles alimentaires usagées seront systématiquement valorisées.

Tous les locaux destinés au commerce alimentaire et aux activités de restauration devront prévoir un local spécifique pour le stockage de leurs déchets. Selon les nécessités liés à l'hygiène, le Preneur devra prévoir de réfrigérer ce local.

B – KIOSQUES ET TERRASSES

Les kiosques et terrasses intérieures ou extérieures devront scrupuleusement respecter :

- Les limites d'emprise indiquées au bail,
- L'effectif qui leur est alloué par le Bailleur au regard de la réglementation incendie : l'effectif global (public + personnel) qui apparaîtra sur le dossier d'aménagement du Preneur ne devra pas dépasser cet effectif alloué,
- Les contraintes d'aménagement imposées par les services instructeurs des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager,
- L'Annexe 6 et la charte de décoration qui sera transmise au Preneur.

La forme des terrasses intérieures ou extérieures est susceptible d'évoluer en fonction de l'évolution du projet du Bailleur.

Aucun fluide en attente ne sera amené au niveau des terrasses, le Preneur ayant l'interdiction d'y faire des préparations, cuissons, d'y installer des appareils électriques, etc.

Les kiosques devront respecter la charte de décoration du site et devront obtenir l'autorisation des autorités compétentes (Ville de Paris, etc.)

Les kiosques ne devront pas obturer la visibilité/lisibilité des enseignes.

Les kiosques devront répondre aux critères suivants :

1. Dimensions :

Les kiosques devront être homothétiques et s'adapter aux situations
Ils pourront être de forme :

- Circulaire : aux points de jonction de mail, place, ... (point restauration sans cuisson),
- Ou rectangulaire.

Ils seront transparents au-delà d'une hauteur maximum de 1,4 m (comptoir) et ne comporteront pas de structure haute. Ils pourront comporter des aménagements en milieu du kiosque.

Les kiosques positionnés à l'aplomb d'une trémie pourront être « fermés », notamment sur une partie de son pourtour et sa hauteur par un matériau transparent (verre, ...).

2. Aspect :

- La taille des enseignes et des logos des locataires devra être normalisé et obligatoirement positionné sur la structure basse (enseigne de type lumineuse),
- La nature des matériaux utilisés devra permettre un entretien facile et garder un bel aspect dans le temps. Les matériaux choisis et leurs coloris devront être avec ceux du site.

3. Éclairage et équipements :

Les arrivées de fluides (notamment courant fort et courant faible, eau le cas échéant) se feront par le sol (pas d'arrivée par la toiture)

Le Preneur devra installer les équipements suivants :

- Tableau électrique indépendant avec compteur
- Compteur d'eau le cas échéant
- Pré câblage de la structure pour une alimentation électrique périphérique
- Équipement en téléphonie et internet
- Système d'alarme si l'activité le nécessite
- Mobilier adapté, fermant à clef
- Plancher surélevé de 15 centimètres sur la totalité du kiosque
- Éclairage (des vitrines). Il ne sera pas prévu d'éclairage autre que ceux supporté par le mobilier et le mail (pas de plafond).

Le kiosque devra être protégé contre les caddies sur les extrémités en prenant pour modèle les protections mises en œuvre dans le mail

Les matériaux de construction du kiosque devront avoir la résistance au feu nécessaire à l'obtention de l'autorisation sur le dossier d'aménagement

4. Stockage produit :

Sauf exception, le kiosque doit permettre le stockage des produits vendus

5. Options d'aménagement en fonction de l'activité :

Les activités à prévoir seront, à condition d'être autorisées dans le bail :

- Les activités de services : téléphonie, ...
- Les activités liées aux cadeaux et accessoires : bijouterie, ...
- L'alimentation sans cuisson : sandwich, vente de chocolat, point chaud,
- Et suivant le cas, le Prêt-à-porter : chemiserie de type « Coton Club » (chemise pliée).

En fonction des activités autorisées, les aménagements devront prévoir :

- Vitrines de présentation,
- Sécurisées pour bijoux ou produits de valeur,
- Réfrigérées pour des produits alimentaires,
- Comptoir et point d'eau pour les bars ou boulangeries,
- Armoires de rangement intégrées au kiosque,
- Traitement efficace des odeurs pour les points chauds,
- Nettoyage notamment pour les activités liées à l'alimentation,
- Terrasse pour l'alimentation,
- Meuble caisse.

6. Equipements techniques

Les équipements techniques des kiosques seront mis en place par le Preneur dans le volume de ses locaux.

ANNEXE

12

Proposition de souscription pour : assurance Dommage-Ouvrage & Tous Risques Chantier du Preneur dans le cadre de son obligation Chapitre III.9

Proposition de souscription d'une police « Tous Risques Chantier » pour vos travaux d'aménagement et d'une police « Dommages-Ouvrage » pour satisfaire à l'obligation légale d'assurance.

La prime globale et forfaitaire sera déterminée après étude du dossier par les assureurs.

Cette prime **unique** et valable pour la durée des garanties (soit du début jusqu'à la réception des travaux puis pour 10 ans à compter de la réception au titre des garanties décennales).

Ces conditions sont accordées sous les réserves suivantes :

- Matériaux traditionnels et procédés de technique courante.
- Pas d'immixtion du Bailleur dans les travaux.
- Coût des travaux inférieur ou égal à 300.000 Euros HT.
- Durée du chantier non supérieur à plus de 3 mois.
- Pas de travaux sur structures porteuses (suppression ou modification d'éléments porteurs, créations de sous-sol, reprises en sous œuvre).
- Tous les intervenants (maîtres d'œuvre, techniciens et entreprises) valablement assurés en RC Décennale à la date de début des travaux.

Pour toute opération comportant des travaux de création de mezzanines et/ou d'installation de climatisation :

L'intervention d'un maître d'œuvre et d'un contrôleur technique avec mission de type L+E (solidité des travaux neufs et compatibilité de ceux-ci avec les existants) est obligatoire.

Dans la mesure où cette proposition retient votre agrément, nous vous remercions de bien vouloir retourner votre demande de tarification, accompagné :

- Du questionnaire proposition dûment complété.
- Des pièces nécessaires à l'étude des assureurs.

A la société :

VERSPIEREN

Département Construction - Responsable du Service des Maîtres d'Ouvrage

M. Gilles TUAL

8, Avenue du Stade de France / 93210 Saint-Denis

(01) 49 64 11 59 / gtual@verspieren.com

QUESTIONNAIRE PROPOSITION
TOUS RISQUES CHANTIER & DOMMAGES OUVRAGE

Nature du ou des contrat(s) souhaité(s)

T.R.C Volet optionnel

D.O.

C.N.R.

PROPOSANT SOUSCRIPTEUR

Raison sociale /Nom / Adresse :

Le souscripteur effectue-t-il lui-même ?

- La conception de l'ouvrage
- La direction et la surveillance des travaux
- Tout ou partie des travaux

Dans l'affirmative, nature de ces travaux _____

RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

Opération de Construction

Nature de l'opération de construction :

Adresse précise du chantier :

Dates prévues :

- Du commencement des travaux _____
- D'achèvement des travaux _____
- Durée prévisionnelle des travaux _____

Coût de l'opération de construction :

- Montant prévu des travaux tous corps d'état (hors taxes) (a) _____
- Montant prévu des honoraires hors taxes (architecte et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ainsi que, s'il y'a lieu, le contrôleur technique agréé) (b) : _____
- Coût total de l'opération (a + b): _____

Type de construction

Commerce

Nombre de niveau en plus du RDC : sous-sol Etages Hauteur maximale : m Surface au sol m²Surface totale des planchers m²

Usage de la construction : Propre et locatif.

DESCRIPTION TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION**Travaux neufs sur existants****OUI**

Dans l'affirmative, préciser

Nature des travaux neufs effectués sur existants			Avec utilisation de technique Non courante	
Etanchéité des toitures (1)	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
Isolation thermique par l'extérieur (1)	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
Reprise en sous œuvre (1)	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
Modification des structures porteuses(1)	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
Création d'une mezzanine (1)	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
Installation d'une climatisation (1)	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>	oui <input type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

(1) Mission solidité du bureau de contrôle L+E pour ces deux points.

CONSTRUCTEURS REALISATEURS DES TRAVAUX**Architecte – Maître d'œuvre**

NOM	ADRESSE	MISSIONS*	HONORAIRES

(a) Conception – (b) : Direction et surveillance des travaux – (a et b) : mission complète

Bureaux d'études techniques - Ingénieurs conseils

NOM	ADRESSE	MISSIONS*	HONORAIRES

Contrôleur technique agréé

NOM	ADRESSE	TYPE DE CONTROLE	HONORAIRES

(1) Fournir la convention de contrôle

Entreprises

NOM	ADRESSE	TRAVAUX	
		NATURE	MONTANT HT

Fait à _____

le _____

Cachet et signature du proposant précédé de « certifié exact »

DOCUMENTS A JOINDRE A L'APPUI DE CE QUESTIONNAIRE

1) Devis descriptifs des travaux par entreprise + attestation RC Décennale valable à la date prévisionnelle de début des travaux.

2) Convention de maîtrise d'œuvre (mission complète) + attestation RC Décennale valable à la date prévisionnelle de début des travaux.

3) Un jeu de plans (avec une coupe) ou un plan au format A 3, si possible, précisant l'implantation des travaux.

4) Convention de contrôle technique mission solidité L, L+E (compatibilité des travaux neufs par rapport à la coque existante), conclue avec VERITAS et avis et/ou rapport initial/ préliminaire du bureau de contrôle.

Ces pièces pourront nous être adressées par tout moyen à votre convenance (fax, mail avec pièces jointes ...etc.).

Pour mémoire n'entrent pas en ligne de compte les travaux portant sur des biens mobiliers (armoires, étagères, meubles caisses etc.).

ANNEXE

13

Contrôle du respect des prescriptions environnementales

ALTO Ingénierie

1 Avenue du Gué Langlois
77600 BUSSY SAINT MARTIN
Tel : 01 64 68 18 50
Fax : 01 64 68 17 29

MISSIONS :

1) Contrôle de la conformité de l'installation vis-à-vis des prescriptions environnementales intégrées au présent CPTAE, portant notamment sur :

- a. Les isolants,
- b. Les revêtements de sols,
- c. L'entretien des matériaux,
- d. Les peintures,
- e. L'éclairage,
- f. Les sous-comptages,
- g. Les contrats de maintenance,
- h. Les installations sanitaires,
- i. Les dispositions prévues pour le chantier.

2) Cette mission sera assurée par :

- a/ Le contrôle de la fiche de suivi environnemental des dossiers d'aménagement rempli par le Preneur
- b/ Le contrôle des dossiers d'aménagement et des descriptifs et des plans d'exécution des installations
- c/ Une visite en cours de chantier

3) La mission ne comprend pas les études des installations des Preneurs.

HONORAIRES :

➤	De 0 à	100 m ²	650 € HT
➤	De 101 à	200 m ²	750 € HT
➤	De 201 à	300 m ²	950 € HT
➤	De 301 à	1 000 m ²	1 500 € HT
➤	De 1 001 à	2 000 m ²	2 200 € HT
➤	Au-delà de 2 001 m ²		2 750 € HT

Prix fermes jusqu'au 31 Décembre 2009, révisable ensuite en fonction de l'indice BT 01.

Ces honoraires sont à la charge du Preneur qui devra les régler au BET ALTO Ingénierie lors de la signature du bail, sur fourniture d'une note d'honoraires de celui-ci. Une copie du règlement sera fournie au Bailleur.

Pour assurer ces différentes tâches, ALTO Ingénierie disposera, après remise du dossier d'études complet, d'un délai de 15 jours pour émettre des observations sur les dossiers transmis.

Ces prix comprennent une visite en cours d'exécution.

Coût par visite complémentaire : 300 € HT.

PROJET : ENSEMBLE COMMERCIAL MACDONALD				
PRENEUR :				
Surface de vente :				
Surface de réserves :				
SYNTHESE DE L'ANALYSE				
Dossier validé : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non				
Complément à apporter :				
Matériaux – TRANSMETTRE LES FICHES TECHNIQUES				
Classement E1 des panneaux de bois, fibres OSB, ...	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Classement E1 des revêtements de sol souple ...	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Classement E1 des dalles de plafond suspendu	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Colles des revêtements de sols : respect de la norme EN 13999-1:2007	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Tests des formaldéhydes et chlorure de vinyle monomère sur les revêtements muraux conforme aux normes EN 233 :1999, EN 234 :1989, EN 259 :2001, EN 266 :1992	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Respect du guide CSTB Livre 1 et 2 dans la conception des réseaux d'eau intérieurs.	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Caractéristiques environnementales (labels sur les peintures, les revêtements de sol, etc.) <i>NF, Ecolabel, FSC, PEFC, ...</i>	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<u>Justification</u> :	
Comptage				
Sous comptages	Chauffage / Froid	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non applicable
	ECS	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non applicable
	Ventilation	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non applicable
	Eclairage	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non applicable
	Ascenseur / Monte-charge	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non applicable
Petites puissances	Sous-comptage spécifique <input type="checkbox"/>		Déduites des sous-comptages <input type="checkbox"/>	
Confort visuel				
<u>Etude d'éclairage</u> : <i>A TRANSMETTRE POUR JUSTIFICATIF</i>				
Niveaux de lux respectés ?				
Bureaux : 300 lux	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non		
Caisses : 500 lux				
Protections solaires dans les bureaux ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non		
Eblouissement dans les bureaux : UGR<19 ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non		
Uniformité de l'éclairage au niveau des bureaux et des caisses d'au moins 0,7 et 0,5 autour) ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non		
<i>TRANSMETTRE PLAN D'ECLAIRAGE + PUISSANCE DES LUMINAIRES</i>				

PROJET : ENSEMBLE COMMERCIAL MACDONALD			
PRENEUR :			
- Zone de vente (max 60W/m²)	Puissance en W :	Surface en m ² :	Ratio en W/m ² :
- Réserves (max 10W/m²)	Puissance en W :	Surface en m ² :	Ratio en W/m ² :
- Bureaux (max 10W/m²)	Puissance en W :	Surface en m ² :	Ratio en W/m ² :
Ballast électronique haute fréquence pour toutes les lampes fluorescentes et fluo-compact ? <i>TRANSMETTRE LES FICHES TECHNIQUES</i>		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Etude d'éclairage naturel sur les espaces de bureaux réalisée ? (<i>A TRANSMETTRE</i>)		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Pour les bureaux 3000 ≤ TC ≤ 5000 K et IRC ≥ 82 ?		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Pour les enseignes extérieures (si existantes) Respect Uniformité (niveau max / niveau mini) ? - Surf enseigne < 1,5 m ² , U < 6:1 - Surf enseigne > 1,5 m ² , U < 10:1 - Surf enseigne < 10 m ² : 800 cd/m ² - Surf enseigne > 10 m ² : 600 cd/m ²		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Consommation d'eau			
Présence d'une vanne de coupure d'eau des sanitaires en cas d'inoccupation ?		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Appareils sanitaires conformes au CPTAE : <i>TRANSMETTRE LES FICHES TECHNIQUES</i> lavabos : 6 l/min chasses double commande 3L / 6L, douches : 9 l/min urinoirs : 3 l par utilisation.		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Pompe à chaleur TRANSMETTRE LES FICHES TECHNIQUES			
Puissance électrique de la PAC ?			
Puissance froid respectée ? Boutiques : 90 W/m² maximum MS : 70 W/m² maximum Restaurants : 100 W/m² maximum			
COP ?			
Télésignalisation de fonctionnement avec relayage sur la GTC de l'Ensemble commercial ?		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Les réseaux des systèmes de climatisation installés par le locataire comportent moins de 5 kg de liquide réfrigérant ?		<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Suivi et contrôle des performances des systèmes de : - Chauffage - Rafraîchissement - Ventilation - Eclairage - Gestion de l'eau - Electromécaniques			
Maintenance			
Type de contrat ?			



Charte chantier à faibles nuisances

ANNEXE

15

Espaces bureaux, salles de réunion

Les spécificités de conception des bureaux et salles de réunion des Preneurs seront détaillées ci-après.

Acoustique

Sur les espaces de bureaux, les Preneurs devront justifier des points suivants via une mission acoustique :

- Isolement acoustique standardisé pondéré des espaces associés vis-à-vis du bruit de l'espace extérieur : Isolement \geq Isolement réglementaire logement - 5 dB ET $D_{nTA, tr} \geq 30$ dB

L'isolement réglementaire pour les logements est défini par l'arrêté du 30 mai 1996 et est fonction du classement au bruit des infrastructures de transport.

- Niveau de pression pondéré du bruit de choc standardisé $L'_{nT,w}$ transmis dans les espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $L'_{nT,w} \leq 60$ dB
- Niveau de pression acoustique normalisé L_{nAT} engendré par un équipement dans les espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $L_{nAT} \leq 40$ dB(A)
- Acoustique interne dans les espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $AAE_{totale} \geq 0,6$ S(surface au sol)
- Isolement acoustique standardisé pondéré D_{nTA} vis-à-vis des autres espaces (hors circulations) des espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $D_{nTA} \geq 38$ dB

-Les niveaux de bruit ambiants suivants seront à respecter dans les zones de bureaux :

- Bureau individuel : $L_{Aeq,T} \leq 40$ dB
- Bureau collectif : $L_{Aeq,T} \leq 50$ dB
- Espaces généraux (salle du personnel): $L_{Aeq,T} \leq 40$ dB
- Zone de restauration/zone café : $L_{Aeq,T} \leq 50$ dB

Des mesures seront réalisées par l'acousticien dans les bureaux avant livraison pour s'assurer des performances acoustiques.

- Sur les bureaux individuels :

Réalisation d'une étude acoustique spécifique ET mise en œuvre des solutions identifiées comme les mieux adaptées par cette étude, relativement aux 3 critères ci-dessous :

- Isolement acoustique standardisé pondéré des espaces vis-à-vis de l'espace extérieur;
- Acoustique interne des espaces ;
- Sonorité à la marche.

Confort visuel

L'aménagement de ces espaces (zones de bureaux, salle de détente, salles de réunion, formation, infirmerie...) sera conçu de manière à :

- Disposer d'accès à la lumière du jour et à des vues sur l'extérieur dans les espaces de bureaux
- Les zones de travail des bureaux (y compris salles de réunion ou de formation) seront situées à moins de 7 mètres d'un mur doté d'une fenêtre ou d'une ouverture assurant une vue sur l'extérieur, qui représente plus de 20% de la surface du mur intérieur.
- Disposer d'un éclairage naturel minimal dans les zones d'occupation dans les espaces de bureau sur façade donnant sur l'extérieur :
 - $FLJ \geq 2\%^*$ pour 80% de la surface de la zone de premier rang, dans 80% des locaux concernés (en surface)
 - $FLJ \geq 1,5\%^*$ pour 80% de la surface de la zone de premier rang, dans les 20% de locaux concernés restants (en surface).

*(*Les seuils peuvent être réduits de 0,5% quand les locaux sont utilisés de façon intermittente et/ou quand un travail sur écran est prévu.)*
- Pour 80% de la surface de chaque espace, assurer un $FLJ \geq 1,8\%$ et :
 - soit une uniformité en éclairage naturel de 0,4 (0,7 sur les espaces avec verrière)
 - soit un FLJ minimum de 0,72 dans les 20% de bureaux restant.
- Les zones de bureaux seront obligatoirement équipées d'un système de protection solaire sur les ouvertures, commandable par les utilisateurs, pour gérer les éblouissements.

Eclairage artificiel dans les espaces associés (bureaux, salles de réunion, salle de détente, etc) :

Les niveaux d'éclairage internes et externes seront conformes aux recommandations de la norme NF EN 12464 : 2004 et 2008.

L'uniformité sur le plan de travail sera d'au moins 0,7. Elle sera d'au moins 0,5 sur les autres zones.

Disposer d'un niveau d'éclairage optimal dans les espaces de bureau : 300 lux

Assurer une qualité agréable de la lumière émise pour les espaces de bureau :

- Identification des espaces sensibles à l'éblouissement,
- Eviter l'éblouissement dans ces espaces en éclairage artificiel, assurer un $UGR \leq 19$,
- Assurer $3000\text{ K} \leq TC \leq 5000\text{ K}$ et $IRC \geq 85$.

Maîtrise de l'ambiance visuelle par les usagers pour les espaces de bureau :

- Dispositif(s) fonctionnel(s) permettant aux usagers d'agir sur l'éclairage (de fond et/ou ponctuel) dans les locaux.
- Permettre aux usagers de maîtriser différentes ambiances lumineuses (gradation, modification de la température de couleur, etc).
- Les circuits d'éclairage seront zonés en fonction des différentes activités, avec des commandes séparées par zone.

Les espaces concernés sont les suivants :

- Bureaux et circulations,
- Dans les zones de bureaux, les locaux de plus de quatre postes de travail,
- Les postes de travail adjacents aux fenêtres sont séparés des autres zones

Zonage thermique

Dans les zones à occupation prolongée*, comme les espaces associés (bureaux, salles de réunion, salle de détente, etc), les systèmes de chauffage et de climatisation sont divisés en zones permettant aux occupants de modifier leurs conditions de confort thermique. La commande est placée dans ou à proximité de la zone concernée.

Le zonage est défini également en fonction des zones périphériques et centrales (par exemple, limite à 7 m des murs extérieurs).

* zone à occupation prolongée : espace qui peut être occupé plus de 30 min par un usager. L'exigence exclue les zones où les usagers n'ont pas besoin d'avoir un contrôle sur la température, comme les atriums, zones de circulation, zone de vente, halls d'entrée, réserves...

Confort d'été

Prendre des dispositions architecturales et techniques pour maîtriser les apports solaires, et nécessairement les facteurs solaires des baies $S \leq S_{\text{réf}}$ pour toutes les parois vitrées exposées directement.

Ventilation

La ventilation doit assurer des débits d'air neuf conformes à la norme NF EN13779, c'est-à-dire :

- Entre 10 et 15 litres/seconde par personne dans les espaces de bureaux.
- Au moins 8 litres/seconde par personne dans les autres espaces.

Pour les zones à occupation variable (salles de réunion, zones de vente), mettre en œuvre des capteurs de CO2 ou de qualité d'air qui permettent d'adapter le débit d'air neuf à l'occupation.

Pour éviter les déperditions d'air, la classe d'étanchéité à l'air des réseaux aérauliques sera à minima de classe A.

Pour assurer une atmosphère saine dans les espaces, la ventilation doit redémarrer avant le début de la période d'occupation (pour les espaces à occupation intermittente).

Le positionnement des bouches (de soufflage et d'extraction) assure un bon balayage de l'air. Une justification du positionnement est attendue.

En hiver : La vitesse d'air maximale au niveau des zones d'occupation des espaces ne dépasse pas $V \leq 0,20$ m/s dans les espaces dédiés à la vente et les espaces associés.

En été, dans les locaux n'ayant pas recours à un système de refroidissement : La vitesse d'air maximale (en été) au niveau des zones d'occupation des espaces, lorsque le système de refroidissement est en fonctionnement, pour une consigne proche des plages définies,

- Espaces dédiés à la vente : $V \leq 0,50$ m/s,
- Espaces associés (plage de consigne autour de 26°C) : $V \leq 0,25$ m/s.

Si le confort d'été est obtenu par l'ouverture des fenêtres ou des ouvrants, assurer une ventilation suffisante et maîtriser le débit d'air.



Notice acoustique



ALTAREA COGEDIM
8 av Delcassé
75008 PARIS



ALTO Ingénierie
1 Avenue du Gué Langlois
77600 BUSSY-SAINT-MARTIN

Commerces de l'entrepôt MACDONALD

CHARTRE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Note :
Indice :
Nombre de pages : 44

REVISION

Date	Référence	Objet
18/11/2014	2140144 - Charte Chantier Faibles Nuisances COMMERCES MACDONALD	Création

Rédaction : LUTI

Validation : PRA

Diffusion : PRA

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	3
2	APPLICATION DE LA CHARTE	3
3	SYNTHÈSE DES ACTIONS À MENER	4
4	PRESENTATION DU SITE	6
4.1	Situation générale.....	6
4.2	Accès au site.....	6
4.3	Environnement du site.....	7
5	STATUT ET STRUCTURE DE LA CHARTE	8
5.1	Statut et modalité de mise en place de la charte.....	8
5.2	Structure de la charte chantier à faibles nuisances.....	8
6	ORGANISATION DE LA DÉMARCHÉ ET RÉPARTITION DES RÔLES	9
6.1	Rôle et actions du Responsable Chantier Propre Entreprise (RCPE).....	9
6.2	Rôle du Contrôleur Chantier Propre (CCP).....	10
6.3	Rôle de la maîtrise d'œuvre.....	11
6.4	La préparation du chantier et sa mise en route.....	12
6.5	Les outils de suivi.....	12
7	LES ENGAGEMENTS DES DIFFÉRENTS ACTEURS	13
7.1	Engagement des entreprises.....	13
7.2	Engagement de la maîtrise d'œuvre.....	13
7.3	Engagement de la maîtrise d'ouvrage.....	13
8	MANQUEMENTS	14
9	ACCÈS SÉCURISÉS ET ADAPTÉS	15
10	BON VOISINAGE	17
11	RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	19
12	SÉCURITÉ ET RESPECT DANS L'ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL	22
13	LIMITATION DES NUISANCES ET POLLUTIONS	24
14	GESTION ET COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS	28
15	TEXTES REGLEMENTAIRES	33
16	ANNEXE 1 : IDENTIFICATION ET ESTIMATION DES DÉCHETS	35
17	ANNEXE 2 : IDENTIFICATION ET GESTION DES DÉCHETS DANGEREUX	37
18	ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE BOIS D'ŒUVRE	43

1 PREAMBULE

ALTAREA COGEDIM a inscrit la réalisation de l'opération d'aménagement des commerces de l'entrepôt MACDONALD dans le cadre d'une démarche environnementale BREEAM avec objectif de certification en exploitation : BREEAM IN USE.

Les actions découlant de l'application de la présente Charte durant les travaux visent ainsi à :

- **limiter les consommations** (eau, énergie) **et les nuisances** (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules, changement du plan local de circulation, abords du chantier, etc.),
- **limiter les risques pour la santé des ouvriers du chantier** (bruit, utilisation de solvants, etc.),
- **limiter les pollutions de proximité en cours de chantier** (sol, eau, air),
- **réduire les déchets de chantier et en assurer une gestion différenciée,**
- **sécuriser l'accès au site.**

Afin d'atteindre ces objectifs, la présente **CHARTE « CHANTIER A FAIBLES NUISANCES »** doit être intégrée au Marché. Elle définit les mesures à mettre en œuvre sur le chantier. Une fois signée, elle constitue l'engagement des entreprises à respecter ces mesures.

Toutes les entreprises signataires s'engagent également à **compléter les annexes**, nécessaires à la validation de la démarche environnementale du maître d'ouvrage.

2 APPLICATION DE LA CHARTE

Les entreprises, la maîtrise d'œuvre ainsi que le maître d'ouvrage s'engagent à mettre en œuvre les objectifs de la Charte dans un esprit de transparence, de confiance et de respect de l'ensemble des intervenants sur cette opération.

La présente Charte marque la volonté et l'engagement de tous les acteurs du chantier de s'engager en faveur de l'environnement et du développement durable.

A		Mention manuscrite " <i>Lu et approuvé</i> ",
LE		

Le maître d'ouvrage :	Le représentant de l'entreprise (cachet de l'entreprise) :

3 SYNTHÈSE DES ACTIONS À MENER

Le synoptique ci-dessous constitue un résumé à l'adresse des entreprises répondant à la consultation. Seules les principales actions à mener sont indiquées : **voir le détail** dans le Charte.

1- Phase consultation

Toutes les entreprises :	Lot Gros œuvre (en plus) :
Fournir des références de chantiers HQE / BREEAM / autre chantier « vert »	Fournir des références de chantier de démolition / déconstruction
Fournir un estimatif des déchets par typologie (voir annexes) résultant de l'exécution des travaux neufs	Fournir le certificat ISO 14001 valide (exigence BREEAM)

2 - Phase préparation de chantier

Toutes les entreprises :
Fournir un estimatif des déchets par typologie (voir annexe) résultant de l'exécution des travaux neufs (mise à jour par rapport à la consultation)
Compléter le questionnaire relatif à la gestion des déchets dangereux par entreprise (voir annexe), accompagné des FDS
Fournir l'identité du Responsable Chantier Propre de l'Entreprise (RCPE)
Choisir des engins de chantier mis en service à partir de janvier 2006 (phase 2 de l'arrêté du 18/03/02 relatif aux émissions sonores)
en supplément pour l'Entreprise principale (Lot Gros œuvre) :
Identifier les prestataires et filières de valorisation de déchets, à formaliser dans le SOGED (objectif 75% de déchets valorisés en masse)
Fournir le plan d'installation de chantier
Proposer un modèle de livret d'accueil destiné à toutes les entreprises
Commander les installations de chantier avec le niveau de prestation demandé (équipements économes en eau et électricité, sous-compteurs, etc.)
Fournir la méthodologie d'intervention pour la déconstruction, le cas échéant

3 - Phase chantier

Toutes les entreprises :

Respecter la Charte et mettre en place toutes les dispositions prévues

Fournir à ses compagnons des moyens pour le tri des déchets sur les zones de travail (sacs transparents, conteneurs)

Coordonner le respect des exigences du Chantier Propre par les sous-traitants

En cas de gestion interne des déchets dangereux, fournir les justificatifs d'élimination réglementaire

en supplément pour l'Entreprise principale (Lot Gros œuvre) :

Fournir mensuellement les justificatifs de traitement des déchets, y compris dangereux

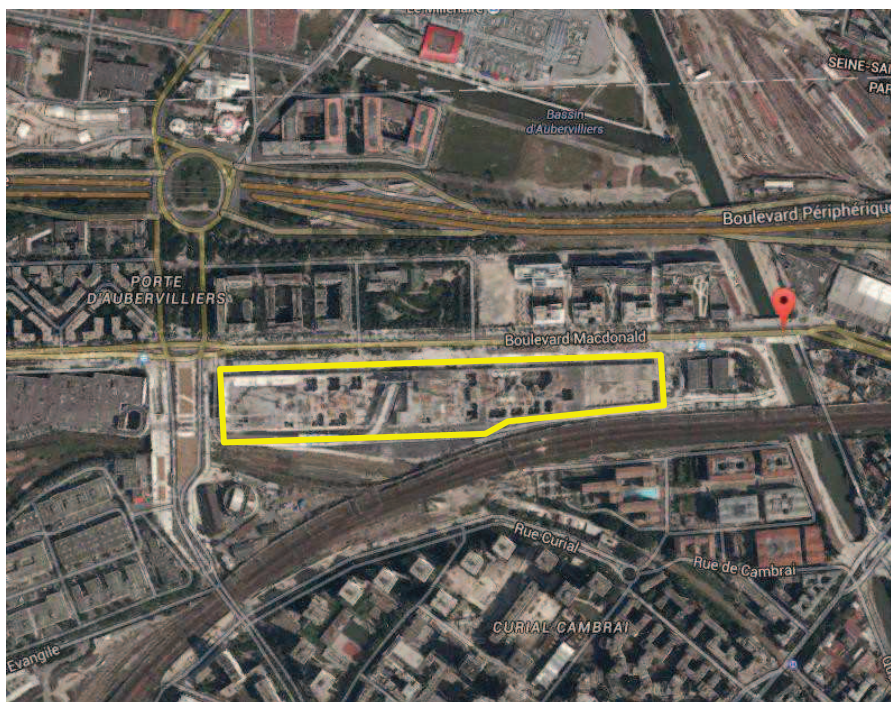
Relever mensuellement les compteurs et sous-compteurs d'eau et d'électricité.
Mettre en place l'affichage des résultats.

Tenir à jour un tableau de suivi des réclamations (riverains ou autres)

4 PRESENTATION DU SITE

4.1 Situation générale

Le projet est situé Boulevard Macdonald, dans le 19^{ème} arrondissement de Paris (Nord-Est de la capitale).



Source : Google Earth

4.2 Accès au site

En voiture :

Le site, à proximité de la Porte de la Chapelle au Nord et de la Vilette au Nord-Est est très bien desservi. L'accès en automobile depuis la banlieue vers les portes de Paris se fait aisément via le périphérique. Depuis le cœur de la capitale, la circulation se fait à travers les boulevards internes.

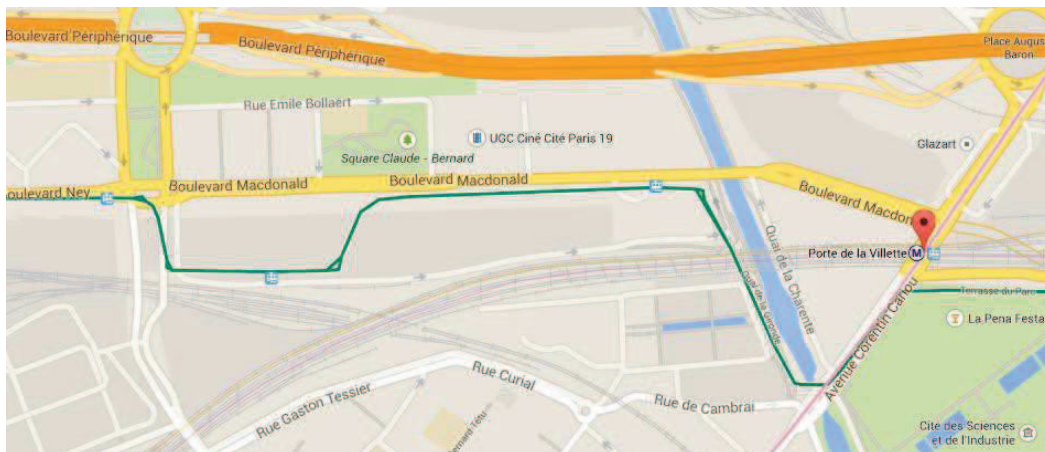
A noter que les quais de Seine permettent également de se déplacer facilement.

De plus, une zone de parking est prévue sur les 2 niveaux de sous-sol du bâtiment.

En transport en commun :

Le boulevard Macdonald est encadré par les 2 stations de transports ferrés :

- Station Porte de la Vilette sur la ligne 7,
- Station Rosa Parks sur la ligne T3b.



Source : Google Earth

Le site est également desservi par des lignes de bus. Les plus proches étant les lignes de bus de la station « Porte d'Aubervilliers » :

- Ligne 35 : Gare de l'Est → Mairie d'Aubervilliers
- Ligne 54 : Asnières-Gennevilliers → Porte d'Aubervilliers

Lignes	Fréquences matin	Fréquences soir	Fréquence moyenne entre 08h00 et 19h00
35	5	6	7
54	9	10	10

4.3 Environnement du site

A proximité, différentes structures peuvent s'avérer sensibles aux nuisances potentiellement causées par le chantier :

- Le square Claude-Bernard,
- Une halte-garderie et des logements de l'autre côté du Boulevard Macdonald.

A noter que ce projet d'aménagement boulevard Macdonald est également constitué de logements et d'une crèche. Ceux-ci devraient être en activité au moment du chantier et être considérés de ce fait comme des espaces très sensibles de par leur extrême proximité au chantier.

Les principales nuisances potentielles identifiées sont les suivantes :

- Nuisances sonores ;
- Emissions de poussières lors de la phase de démolition ;
- Salissures des voies durant la phase de terrassement.

5 STATUT ET STRUCTURE DE LA CHARTE

5.1 Statut et modalité de mise en place de la charte

La présente charte fait partie intégrante des pièces contractuelles du marché de travaux et s'applique en tant que telle à toutes les entreprises intervenant sur le chantier : titulaires, co-traitantes et sous-traitantes.

Les entreprises doivent tenir compte de cette charte dans le chiffrage de leur offre. Toute disposition relevant de l'application directe des exigences de la charte ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un devis de travaux supplémentaires.

L'entreprise principale, le lot **GROS ŒUVRE** par défaut, en tant que Responsable Chantier Propre Général, doit y prêter une attention particulière, tant sur les actions que sur la durée de ses responsabilités. En effet, la mission de Responsable Chantier Propre Général s'applique tout au long du chantier et non pas seulement sur la durée de son intervention Gros-œuvre.

Cette charte peut contenir certains éléments du **Plan Général de Coordination** en matière de **Sécurité** et de **Protection de la Santé (PGCSPS)** afin de les mettre en valeur. Il est cependant important de souligner qu'elle ne se substitue en rien au PGCSPS et qu'en cas d'exigences contradictoires sur ces éléments communs, le PGCSPS prévaudra.

5.2 Structure de la charte chantier à faibles nuisances

Cette charte se structure en 2 parties : la première présentant les moyens relatifs à la mise en place, au contrôle et au suivi de l'application de la Charte. La seconde partie est constituée de six fiches thématiques présentant les dispositions à prendre par les entreprises sur les sujets suivants :

- accès sécurisés et adaptés
- bon voisinage
- respect de l'environnement
- sécurité et respect dans l'environnement de travail
- limitation des nuisances et pollutions
- protection de la biodiversité
- gestion et collecte sélective des déchets
- textes réglementaires

Plusieurs documents figurent également en annexe et sont à compléter par les entreprises titulaires lors de la consultation pour le présent marché, puis à mettre à jour lors de la préparation des travaux.

6 ORGANISATION DE LA DEMARCHE ET REPARTITION DES ROLES

La démarche est structurée en trois niveaux de responsabilités :

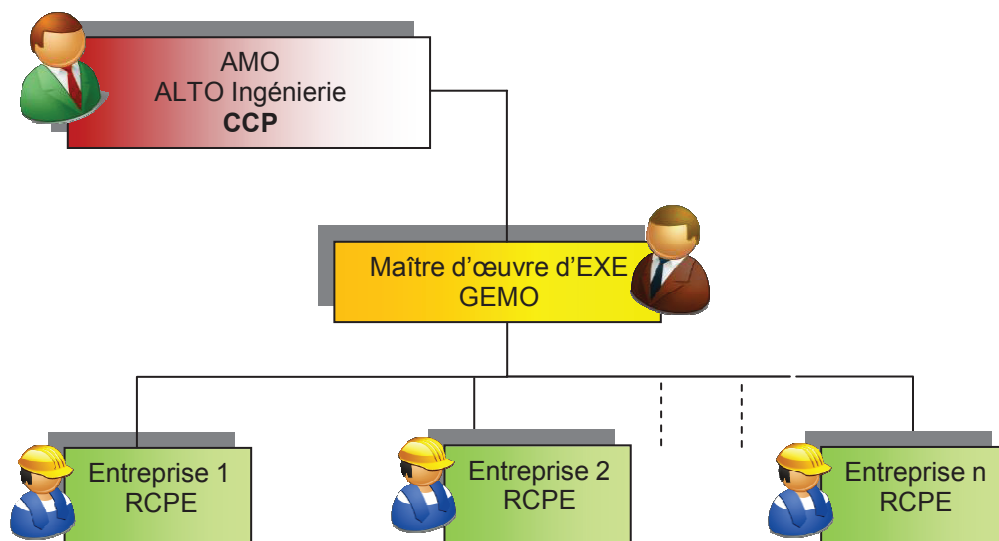
- ① Celui, individuel, de la mise en place et du suivi de la démarche au sein de chaque entreprise ;
- ② Celui, collectif, de la mise en place, du suivi et de la coordination de la démarche pour l'ensemble des entreprises ;
- ③ Celui du contrôle de la démarche par la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'œuvre.

Dans le cas d'un marché de travaux en entreprises séparées, les responsabilités suivantes sont désignées :

- le **Responsable Chantier Propre Entreprise (RCPE)**, au sein de chaque entreprise titulaire ;
- le **Contrôleur Chantier Propre (CCP)**, au niveau de la maîtrise d'ouvrage ;
- la maîtrise d'œuvre, assisté par l'OPC, pour le relais hebdomadaire des demandes du Contrôleur Chantier Propre.

Concrètement, les RCPE des entreprises seront les **acteurs** au quotidien de la Qualité Environnementale sur le chantier, de la mise en place et du respect des dispositions de la charte, ainsi que de son amélioration continue.

Le CCP interviendra ponctuellement mais de manière périodique, afin de s'assurer du bon déroulement du chantier à faibles nuisances, notamment dans le cadre des réunions de chantier dédiées.



6.1 Rôle et actions du Responsable Chantier Propre Entreprise (RCPE)



Un Responsable Chantier Propre Entreprise (RCPE) sera désigné au sein de chaque entreprise dès la préparation des travaux.

Au quotidien, il aura pour rôle principal de mettre en place les dispositions prévues par la présente Charte chantier à faibles nuisances et de contrôler leur application au sein de son entreprise et par ses sous-traitants.

Au début du chantier
Produire une estimation des déchets résultant des travaux de construction.
Mettre en place l'organisation et l'encadrement nécessaire pour l'application de la démarche chantier à faibles nuisances
Réaliser et distribuer un livret d'accueil destiné à tous les personnels de l'entreprise présents sur le chantier, et faire signer les feuilles d'émargement
Tout au long du chantier
Communiquer la Charte chantier faibles nuisances à tous ses sous-traitants et co-traitants éventuels
Mettre en place une stratégie de limitation des impacts environnementaux sur le chantier
Mettre en place toutes les dispositions prévues dans la présente Charte, notamment dans les fiches ci-après.
Sensibiliser et informer les intervenants dont l'entreprise est responsable sur le chantier
Entreprendre toute démarche visant à améliorer le respect des dispositions prévues dans la présente charte
Au cas où la Charte ne ferait pas partie de dossier de demande d'agrément, en retourner à la MOE un exemplaire signé par chaque entreprise sous-traitante
Participer à toutes les réunions relatives au chantier faibles nuisance pour lesquelles l'entreprise est convoquée
Répondre aux demandes du Contrôleur Chantier Propre
En plus pour l'entreprise principale (GROS ŒUVRE par défaut)
Réaliser, mettre à jour et laisser à disposition sur le chantier, un classeur incorporant l'ensemble des documents relatifs à ses obligations décrites dans la présente Charte, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Les documents relatifs à la gestion des déchets et permettant leur traçabilité - Les mesures acoustiques (le cas échéant) - Les relevés des consommations d'eau et d'électricité du chantier - Le suivi des émissions de CO2 liés aux livraisons et aux déchets - Le livret d'accueil - L'affichage spécifique - L'enregistrement des remarques des riverains - etc
Réaliser et distribuer un livret d'accueil destiné à toutes les entreprises du chantier, pour celles qui le demandent

6.2 Rôle du Contrôleur Chantier Propre (CCP)



Le Contrôleur Chantier Propre (CCP) aura pour rôle principal de vérifier que tous les éléments du chantier faibles nuisances sont correctement et efficacement mis en œuvre et appliqués par l'ensemble des intervenants depuis la préparation du chantier jusqu'à la réception.

Le Contrôleur Chantier Propre est co-animateur du bon déroulement du chantier à faible nuisances et devra à ce titre informer la maîtrise d'œuvre, de toute difficulté rencontrée dans la mise en place des moyens nécessaires au bon déroulement des travaux, ainsi que de toute violation par les intervenants des obligations en matière de chantier à faibles nuisances.

Le Contrôleur chantier propre de l'opération est ALTO INGENIERIE.

Le Contrôleur Chantier Propre rédige un compte-rendu de chantier spécifique Chantier à faibles nuisances à l'issue de chacune de ses visites.

Ces comptes-rendus devront correctement préciser les constats, demandes, ou actions à mettre en œuvre, avec la précision des entités concernées et des échéances.

Chaque compte-rendu sera accompagné d'une « feuille de route » permettant d'évaluer la bonne mise en application de la Charte et du respect de ses exigences. Cette feuille de route s'appuie sur les fiches thématiques détaillées dans la Charte.

Les indicateurs suivants identifieront l'état de l'exigence.

✘	Non atteint
✓	Atteint
✓✓	Atteint et meilleur que la demande de base
✓✓✓	Atteint et pratique exemplaire

Contrôler que toutes les entreprises fournissent les documents exigés dans la présente Charte, notamment durant la préparation du chantier.
Valider les documents spécifiques au chantier à faibles nuisances, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des déchets de chantier et notamment les filières de valorisation des déchets du chantier - Le livret d'accueil - Les mesures environnementales proposées par les entreprises
Contrôler la mise en place par les entreprises des dispositions prévues par la présente Charte.
Assister la maîtrise d'œuvre dans la préparation et le suivi du chantier à faibles nuisances.
Faire parvenir à la MOE les demandes et observations destinées aux entreprises et amenées à être relayées durant les réunions de chantier.
Réaliser des visites périodiques du chantier, notamment à l'occasion des réunions de chantier, et réaliser un compte-rendu à l'issue de chaque visite. Ce compte-rendu pourra être envoyé à la MOE pour intégration à son propre compte-rendu. Ce compte-rendu, associé à celui de la MOE permettra le suivi concourant de l'application de la Charte.
Alerter le maître d'ouvrage sur les manquements et dysfonctionnements constatés.
Réaliser à la fin du chantier un bilan du chantier à faibles nuisances.

6.3 Rôle de la maîtrise d'œuvre



La maîtrise d'œuvre de l'opération aura pour rôle principal de relayer les demandes et observations du Contrôleur Chantier Propre (CCP) auprès des entreprises concernées, puis de noter les réponses dans son compte-rendu spécifique, dans une rubrique « Environnement » ou « Chantier à faibles nuisances ».

Elle pourra également intervenir de sa propre initiative sur les sujets relatifs au Chantier à faibles nuisances et entrant dans sa mission de maîtrise d'œuvre.

Elle pourra notamment faire respecter la propreté des zones de travail sur le chantier en :

- notifiant les manquements aux entreprises concernées pour correction ;
- informant le CCP des manquements observés ;
- demandant à la maîtrise d'ouvrage d'appliquer les retenues prévues dans le CCAP;
- faisant intervenir le cas échéant un prestataire pour le nettoyage des zones, le coût de la prestation incombant aux entreprises défaillantes

Vérifier que les sous-traitants éventuels des entreprises ont signé la Charte jointe au dossier de demande d'agrément.
Relayer les demandes et observations du Contrôleur Chantier Propre auprès des entreprises concernées, puis de noter les réponses dans son compte-rendu spécifique, dans une rubrique « Environnement » ou « Chantier à faibles nuisances ».
Contrôler la mise en place par les entreprises des demandes faites par le CCP
Faire respecter la propreté des zones de travail sur le chantier en : <ul style="list-style-type: none"> - notifiant les manquements aux entreprises concernées pour correction ; - informant le CCP des manquements observés ; - demandant à la maîtrise d'ouvrage d'appliquer les retenues prévues dans le CCAP;

- faisant intervenir le cas échéant un prestataire pour le nettoyage des zones, le coût de la prestation incombant aux entreprises défaillantes.
Alerter le CCP sur les manquements observés sur le respect des obligations des entreprises
Assurer la coordination générale du respect des dispositions de la présente charte.
Coordonner les activités bruyantes du chantier de manière à minimiser leurs effets.

6.4 La préparation du chantier et sa mise en route

Lors de la préparation du chantier et de sa mise en route, les RCPE et la maîtrise d'œuvre appuyée par ALTO (CCP) auront pour mission de prendre toutes les dispositions nécessaires permettant le respect de la charte dès le début du chantier : intégration des informations sur la démarche chantier à faibles nuisances dans le livret d'accueil, gestion des déchets, choix des horaires de livraison, de travaux bruyants...

L'entreprise titulaire du lot Gros œuvre, assistée par le Contrôleur Chantier Propre, devra fournir des documents spécifiques avant le début du chantier :

- 1) **Le plan d'installation de chantier** représentant notamment tous les dispositifs liés au chantier à faibles nuisances, notamment :

1	le stockage des matériaux basé sur les besoins de chaque entreprise
2	le stockage des déchets
3	le schéma de circulation des véhicules du chantier, avec les types de revêtements
4	les emplacements pour le stationnement des véhicules des compagnons
5	l'emplacement de la base vie
6	les protections visuelles mises en place vis-à-vis des riverains
7	le cas échéant, l'implantation du système de surveillance acoustique du chantier
8	l'aire de lavage des camions

- 2) **Un livret d'accueil**, qui sera distribué à tous les ouvriers du chantier, et reprenant l'essentiel des consignes relatives au chantier à faibles nuisances, avec au minimum :

1	présentation des objectifs de chantier à faibles nuisances
2	nom des intervenants pour l'entreprise et du CCP et du « champion de la biodiversité »
3	horaires de chantier
4	consignes pour le tri des déchets
5	bonnes pratiques à respecter pour le chantier à faibles nuisances, en particulier la réduction des consommations d'énergie et d'eau

- 3) **Les questionnaires Déchets et Bois d'œuvre à compléter par chaque entreprise**

Les questionnaires à compléter se trouvent en annexe de la présente Charte chantier.

6.5 Les outils de suivi

Le suivi du chantier à faibles nuisances sera réalisé de manière concourante, par le biais d'un paragraphe spécifique dans chaque compte-rendu de chantier réalisé par le CooCPG, ainsi que par les **comptes-rendus spécifiques** réalisés par le CCP lors de ses visites périodiques. Un tableau de bord pourra également être tenu par le CCP.

Ces comptes-rendus devront par conséquent correctement préciser les constats, demandes, ou actions à mettre en œuvre, avec la précision des entités concernées et des échéances.

Le **Tableau de suivi des exigences** de la Charte chantier sera mis à jour à chaque visite du contrôleur chantier propre ALTO Ingénierie.

Les documents à remettre par l'entreprise principale, ou par la pilote pour certains, sont :

- **Tableau de bord de gestion des déchets**
- **Tableau de suivi des consommations d'eau et d'énergie**
- **Tableau de suivi des émissions de CO2 liés aux livraisons et aux enlèvements de déchets**
- **Tableau de suivi des plaintes.**

7 LES ENGAGEMENTS DES DIFFERENTS ACTEURS

7.1 Engagement des entreprises

Les entreprises titulaires du marché de travaux s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin de respecter :

- l'organisation mise en place et leur rôle qui en découle ;
- l'ensemble des mesures qui leur sont propres et qui sont définies dans les fiches.

Elles doivent garantir un autocontrôle de leur prestation afin de faciliter le bon déroulement du chantier ainsi que l'intervention du CCP lors des validations.

Si des notifications de non-respect leur sont formulées au cours de ces opérations de vérification par le CCP ou la MOE, elles devront être suivies d'effet dans les délais définis (en concertation avec le CCP ou la MOE, et consignés dans les documents du suivi de chantier.

7.2 Engagement de la maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin de respecter :

- l'organisation mise en place et son rôle qui en découle ;
- l'ensemble des mesures qui lui sont propres et qui sont définies dans les fiches.

Par ailleurs, la maîtrise d'œuvre réunira les intervenants de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre (AMO, MOE, BC, CSPS) en cas de modification des prestations de l'opération ayant un impact sur les performances environnementales visées.

Par défaut, la maîtrise d'œuvre tiendra à jour dans son compte-rendu la liste des modifications significatives de prestations.

7.3 Engagement de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage s'engage à suivre de façon régulière le chantier à faibles nuisances ainsi que le respect des performances environnementales notamment via le Contrôleur Chantier Propre. Ce dernier devra respecter :

- l'organisation mise en place et son rôle qui en découle ;
- l'ensemble des mesures définies dans les fiches qui lui sont propres.

Le maître d'ouvrage s'engage à soutenir et appuyer les intervenants du Chantier faibles nuisances, dans l'objectif de la bonne mise en œuvre de ce dernier.

8 MANQUEMENTS

En cas de non-respect des dispositions énoncées dans la présente charte, l'entreprise en infraction encourt sur simple constat du CCP ou du CCCP, les pénalités suivantes :

Document administratif non fourni	50 € HT par jour de retard
Absence à une convocation pour une réunion relative à la démarche environnementale	300 € HT par infraction constatée
Dépôt de déchets en dehors de la benne prévue à cet effet	300 € HT par infraction constatée
Zone d'intervention non nettoyée	300 € HT par infraction constatée
Pollution de l'eau ou du sol (fuite d'hydrocarbures, etc.)	300 € HT par infraction constatée
Brulage de déchets de chantier	500 € HT par infraction constatée
Matériel de chantier non conforme	150 € HT par infraction constatée
Non respect des circulations et stationnements	150 € HT par infraction constatée
Non respect des obligations de nettoyage des véhicules	300 € HT par infraction constatée
Non respect des notifications du CCP ou du Maître d'œuvre	500 € HT par infraction constatée
Non atteinte du % de valorisation visé	15 000 € HT réparti entre les entreprises

9 ACCES SECURISES ET ADAPTES

Ces demandes sont celles de la check-list A1 permettant de répondre aux exigences BREEAM MAN02.

En caractères *gris et en italique*, les exigences à priori non applicables à l'opération. A appliquer le cas échéant.

Nota : les photographies remises devront être clairement identifiées et leur lieu de prise de vue identifiée sur un plan.

N°	Critère	Entreprises concernées	Justificatifs attendus
1a	<p>Des accès sécurisés et appropriés au site sont mis en place, avec au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise à disposition d'un parking sur le chantier ou à proximité pour le personnel du chantier OU la présence de transports en commun accessibles à moins de 500 m avec une fréquence de passage inférieure à 30 min <p>- Le site est bien éclairé.</p> <p>Des clôtures sécurisent le site</p> <p>ET ces clôtures appropriées sont installées de manière uniforme (pas de décrochés de clôtures autour du site par exemple ou d'éclairage non homogène)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les accès sont propres et nettoyés de toute boue <p>- Les clôtures et échafaudages sont correctement éclairés la nuit</p> <p><i>ET les filets de protection des échafaudages sont correctement installés et maintenus en place (le cas échéant)</i></p>	Gros œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'installation de chantier indiquant : <ul style="list-style-type: none"> . les entrées et sorties du chantier . le / les parkings pour le personnel du chantier - Photographies du / des parkings - Photographies des éclairages : <ul style="list-style-type: none"> . sur le chantier . des clôtures tout autour du site - Photographies des entrées et sorties propres (à plusieurs dates) <p><i>(idem site bien éclairé)</i></p>
1b	<p>Les accès au site sont sécurisés et adaptés, avec au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des accès piétons vers l'entrée du chantier identifiés et sécurisés - Des cheminements piétons signalisés et équipés de rampes <p>- Les chemins d'accès sont suffisamment larges pour le passage de fauteuils roulants</p> <p>- Toutes les zones sont accessibles par les visiteurs malvoyants et malentendants</p>	Gros œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Photographies : <ul style="list-style-type: none"> . des accès piétons vers le chantier . des entrées piétons clairement identifiées . des cheminements suffisamment larges vers l'entrée du chantier - Photographies : <ul style="list-style-type: none"> . des affichages écrits suffisamment gros . des alertes visuelles (gyrophares)

	- Tous les risques présents sur le chantier sont signalés à l'entrée du site. ET le public est protégé des activités potentiellement dangereuses du chantier : mouvement de terrain, débris, etc.		- Photographies : . des affichages des risques et dangers liés au chantier . terrain clôturé, les tas importants de déblais sont éloignés des zones accessibles au public, etc.
1c	Les entrées et sorties sont clairement indiquées pour les visiteurs ainsi que pour les camions de livraison	Gros œuvre	- Photographies : . de la signalétique pour les livraisons (entrées/sorties)
1d	La réception du site est clairement indiquée par une signalisation OU une personne d'accueil est présente afin de guider les visiteurs Les entrées et/sorties des visiteurs font l'objet d'une procédure (registre à l'entrée, portillons avec badge, etc.)	Gros œuvre	- Photographie de la signalétique Accueil / Réception - Procédure établie + photographies d'illustration des mesures
1e	La boîte aux lettres est placée côté rue afin d'éviter au facteur de pénétrer dans le site	Gros œuvre	- Photographie de la boîte aux lettres
1f	Si des minorités étrangères sont présentes ou travaillent sur le site, les panneaux, notices et livrets sont édités dans les langues de ces minorités.	Gros œuvre	Le cas échéant, livrets d'accueil traduits
1g	Tous les panneaux et indications routières sont visibles malgré les installations de chantier. Le cas échéant, un panneau de remplacement est mis en œuvre.	Gros œuvre	- Photographies des panneaux visibles
1h	Un plan de gestion de la circulation des véhicules sur le chantier a été établi. Si les accès au chantier sont souvent embouteillés, un point de livraison a été spécialement aménagé à distance du site, à partir duquel des véhicules peuvent effectuer des transferts au cours de la journée, avec un petit véhicule, à des horaires où la circulation est moins problématique.	Tous	- Plan d'installation de chantier indiquant : . les voies de circulation, les aires de retournement, les aires de stationnement / déchargement . la zone d'attente à proximité du chantier (à priori non concerné)

10 BON VOISINAGE

Ces demandes sont celles de la check-list A1 permettant de répondre aux exigences BREEAM MAN02.

Nota : les photographies remises devront être clairement identifiées et leur lieu de prise de vue identifiée sur un plan.

N°	Critère	Entreprises concernées	Justificatifs attendus
2a	Des courriers de présentation du chantier ont été ou vont être envoyés à tous les riverains. ET des courriers sont envoyés aux riverains à la fin des travaux pour les remercier de leur indulgence durant les travaux ET des questionnaires de satisfactions sont distribués aux riverains durant les travaux	Maître d'ouvrage Gros œuvre	- Liste des riverains concernés - Copie du courrier d'information - Copie du courrier de remerciement comprenant un questionnaire de satisfaction
2b	Les horaires du chantier et les restrictions sur le bruit sont adaptés à l'environnement du chantier	Toutes les entreprises	- Justification des horaires autorisés (arrêté municipal par exemple) - Affichage des horaires - Livret d'accueil rappelant les horaires
2c	Les limites matérielles du chantier sont indiquées et sécurisées en fonction du contexte : • La couleur des clôtures a été considérée selon les caractéristiques de l'environnement • Les piétons disposent de cheminements appropriés, sécurisés et protégés autour du site • Des panneaux de danger sont installés pour indiquer la présence du chantier et pour améliorer la sécurité des piétons et des conducteurs • Les abords extérieurs du site sont propres et rangés	Gros œuvre	- Plan d'installation de chantier indiquant les clôtures - Photographies des clôtures - Photographies des cheminements piétons à proximité du chantier ou menant au chantier (vers la base vie en particulier) - Photographies des panneaux indiquant un chantier, des déviations éventuelles - Photographies des abords propres et rangés
2d	Un livre est mis à disposition sur le chantier pour que les riverains puissent y déposer leurs réclamations ET il est prouvé que toute plainte déposée par les riverains a été prise en charge immédiatement	Gros œuvre	- Photographie du cahier / registre permettant d'enregistrer les réclamations des riverains - Tableau de suivi des plaintes (date, plainte, traitement)
2e	Les riverains sont informés via un panneau mis à jour : • du type de travaux réalisés • de l'avancement du chantier • des coordonnées des intervenants (téléphone, site web, adresses e-mail) • la procédure en cas d'urgence • l'implication d'ALTAREA COGEDIM, de l'entreprise et de tous les intervenants dans	Gros œuvre	- Photographie du panneau indiquant toutes ces informations

	une démarche respectueuse de l'environnement		
2f	L'éclairage du chantier n'éclaire pas directement les bâtiments riverains, ni la route, ni les zones abritant des espèces animales.	Gros œuvre	- Photographie des éclairages non dirigés vers les riverains ni vers l'autoroute
2g	Le personnel de chantier doit être dissuadé d'aller dans les commerces et restaurants locaux avec leurs vêtements de chantier. Exemples de dispositions à réaliser : <ul style="list-style-type: none"> • Cantine / réfectoire sur le chantier • Pauses échelonnées pour les différentes équipes, afin de ne pas surcharger les restaurants environnants • Installation de douches / lavabos • Installation de casiers personnels • Demande explicite de laisser les EPI sur site 	Tous	- Photographies de : <ul style="list-style-type: none"> . la cantine : tables et chaises, fours, réfrigérateurs, éviers . vestiaires avec douches, WC et casiers verrouillables - Photographie des affichages
2h	Des restrictions ont été mises en œuvre pour le volume de la radio du chantier, ou les radios sont proscrites.	Gros œuvre	- Livret d'accueil - Photographie des affichages

<p>A l'issue du chantier, un bilan sera remis et indiquera les consommations d'énergies totales en kWh et les émissions de CO2 correspondantes à ces consommations en kg eqCO2.</p>			
3c MAN03	<p>Une stratégie de limitation des impacts environnementaux a été mise en place sur le chantier. Il s'agit par exemple de protéger les espèces végétales, de limiter les consommations et les nuisances.</p> <p>Se reporter aux paragraphes : 13-Limitation des nuisances pollutions 14-Protection de la biodiversité</p>	Tous	<ul style="list-style-type: none"> - Charte chantier signée - Livret d'accueil
3d MAN03	<p>Installer dès le début du chantier des compteurs généraux d'eau pour l'ensemble du chantier, ainsi qu'un sous-compteur pour la base vie.</p> <p>Des mesures d'économie d'eau sont mises en place. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - boutons pressoirs et aérateurs de jet au niveau des lavabos ; - robinetteries à débit limité (max 6 l/min pour les lavabos, 9 l/min pour les douches), - chasses d'eau double commande pour les WC ; - coffret de coupure automatique programmable de l'alimentation en eau du chantier. La coupure sera effective en dehors des horaires du chantier, afin de limiter les effets de fuites éventuelles, - suivi hebdomadaire de tous les branchements pour vérifier l'absence de fuites d'eau. - récupération et réutilisation des eaux pluviales, - utilisation de matériel de nettoyage limitant les consommations (nettoyage des rouleaux de peinture) - aire de lavage des bennes réutilisant l'eau ... <p>Les consommations d'eau sont suivies. Des relevés des consommations sont réalisés chaque semaine et enregistrés. Ils seront transmis chaque mois au Contrôleur chantier propre.</p> <p>A l'issue du chantier, un bilan sera remis et indiquera les consommations d'eau totales en m³. Le cas échéant, le bilan indiquera les quantités d'eau recyclées et ré utilisées.</p>	<p>Gros œuvre</p> <p>MOE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'installation de chantier indiquant les compteurs - Photographies des compteurs - Photographies des dispositions mises en œuvre - Livret d'accueil donnant les consignes de réduction des consommations d'eau - Tableau de suivi des consommations - Bilan des consommations
MAN03	<p>Toutes les livraisons et les évacuations de déchets seront enregistrées dans un tableau de suivi détaillant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Type de matériel ou déchets - Km parcourus depuis le fabricant jusqu'au chantier (matériel) ou km parcourus depuis le chantier jusqu'au centre de traitement (déchets) - Consommation de carburant (estimée si besoin, par type de véhicule) - Emissions de CO2 correspondant <p>Ce tableau de suivi sera remis mensuellement au contrôleur chantier propre.</p>	<p>Gros œuvre</p> <p>MOE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tableau de suivi

3e	Des sources d'énergie alternatives ont été étudiées (panneaux photovoltaïques par exemple). Il s'agit de produire une étude de faisabilité, la mise en œuvre d'une solution alternative n'est pas obligatoire.	Gros œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Etude de faisabilité - Photographie le cas échéant
3f	<p>Les produits comme les hydrocarbures et les huiles (décoffrage principalement) sont mis sur rétention.</p> 	Tous	<ul style="list-style-type: none"> - Photographies
3g	Des volumes de rétention sont mis en place pour le chantier afin d'absorber des pluies importantes et limiter le ruissellement ou une politique de réduction du ruissellement des eaux chargées existe sur le site	Gros œuvre VRD	<ul style="list-style-type: none"> - Photographies montrant <ul style="list-style-type: none"> . que le terrain est plat . que les eaux de ruissellement du chantier ne se déversent pas alentour
3h	Les matériaux et les équipements sont correctement entreposés et protégés/couverts si nécessaire. Un espace suffisant est toujours disponible pour le stockage des nouveaux matériaux entrants : cet espace doit être sécurisé et couvert pour éviter toute dégradation, tout vol, et assurer la protection contre les intempéries.	Tous	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'installation de chantier indiquant la/les zones de stockage - Photographies montrant la zone de stockage protégée de l'extérieur - Photographies montrant que les produits sensibles aux intempéries sont stockés à l'abri
MAN03	<p>Autant que possible, les personnels de chantier et les fournisseurs sont localisés à proximité du chantier.</p> <p>Autant que possible, les matériaux et équipements utilisés pour le chantier seront issus de filières responsables (usines ISO 14001 par exemple), ou fabriqués à proximité du chantier. Favoriser également les produits à faible impact environnemental.</p> <p>Les bois d'œuvre sont nécessairement FSC ou PEFC. Par bois d'œuvre on entend le bois aidant à la construction : garde-corps de chantier, clôtures provisoires, réservations, etc.</p>	Tous	<ul style="list-style-type: none"> - Certificat ISO 14001 des produits en disposant - Tableau récapitulatif des bois d'œuvre (questionnaire en annexe complété) - Certificats PEFC ou FSC des bois

12 SECURITE ET RESPECT DANS L'ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

Ces demandes sont celles de la check-list A1 permettant de répondre aux exigences BREEAM MAN02.

Nota : les photographies remises devront être clairement identifiées et leur lieu de prise de vue identifiée sur un plan.

N°	Critère	Entreprises concernées	Justificatifs attendus
4a	Des équipements adaptés sont mis en place sur le chantier pour les compagnons et les visiteurs. Les dispositions minimales suivantes sont à mettre en place: <ul style="list-style-type: none"> • Toilettes séparées pour les hommes, femmes, et PMR • Douches ET zones de vestiaires • Casiers verrouillables dans les vestiaires • Zone réservée aux fumeurs (dans le respect de la réglementation) • Réfectoire équipé de tables, chaises, électroménager, etc 	Gros œuvre	- Photographies confirmant la mise en œuvre des dispositions ci-contre
4b	Les zones de vie du chantier sont propres et bien entretenues, notamment les espaces suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Zones autour du réfectoire, des bureaux et des bennes à déchets • Espaces de convivialité • Zone réservée aux fumeurs 	Gros œuvre	- Photographies confirmant la mise en œuvre des dispositions ci-contre
4c	Les zones privatives ou présentant un impact visuel du chantier sont occultés pour ne pas être visibles depuis l'extérieur par les riverains : <ul style="list-style-type: none"> • Zones extérieures autour du réfectoire, des bureaux et des containers à déchets ménagers • Toilettes de chantier • Zone réservée aux fumeurs 	Gros œuvre	- Photographies confirmant la mise en œuvre des dispositions ci-contre
4d	Des EPI propres et en bon état sont mis à disposition pour les visiteurs	Gros œuvre	- Photographies
4e	Des procédures santé et sécurité sont mis en place, notamment les mesures suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Formation appropriée de toutes les équipes, y compris le personnel intérimaire, pour intégration des pratiques de santé et sécurité - Information affichée sur le chantier - Prévention de l'exposition au soleil - Tout le personnel doit disposer d'un badge avec photo (pas de contrôle d'identité obligatoire) - Archivage de tous les incidents (mineurs et sérieux) ainsi que ceux évités de justesse - S'assurer qu'un nombre suffisant d'employés secouristes est présent sur le site	Tous	- CR des ¼ sécurité avec feuille d'émargement - Photographies des affichages - Photographie d'un badge avec photo - Photographie du registre / cahier d'enregistrement (cahier d'infirmerie par exemple) - Copie des attestations de sauveteurs

			secouristes du travail
	- S'assurer qu'un nombre suffisant d'équipements de premiers soins est disponible sur le site		- Photographie des équipements de premiers soins
4f	Des panneaux d'information indiquent les coordonnées des secours les plus proches (Police, Pompiers, Urgences les plus proches), dans les locaux suivants : - Réception / accueil du chantier - Réfectoire - Bureaux principaux du chantier	Gros œuvre	- Photographies
4g	Une inspection a été menée par un service d'inspection Santé et Sécurité, ou équivalent	Tous	- Rapports d'inspection commune du SPS
4h	Les voies d'évacuation d'urgence sont bien identifiées, avec une procédure appropriée ET des exercices d'entraînement sont menés.	Tous	- Photographies : . des points de regroupement . des affichages « sortie » ou sortie de secours » - CR du ¼ sécurité traitant de l'évacuation en cas d'urgence

13 LIMITATION DES NUISANCES ET POLLUTIONS

Un chantier peut occasionner des nuisances pour les riverains et le personnel de chantier :

- nuisances acoustiques,
- nuisances visuelles,
- nuisances dues au trafic
- nuisances dues à la poussière, à la boue et aux laitances de béton




Il est rappelé que la réglementation interdit donc de déverser un quelconque produit, une quelconque substance, solide ou liquide, dans les eaux (fleuves, superficielles ou souterraines) (voir le Règlement Sanitaire Départemental). Elle interdit aussi le déversement dans les eaux superficielles ou souterraines, des huiles ou lubrifiants neufs ou usagés, par rejet ou après ruissellement sur le sol ou après infiltration (décret du 8 mars 1977).

Les demandes ci-dessous sont celles permettant de répondre aux exigences BREEAM MAN03 Réduction des nuisances et des pollutions (item 10 gestion de chantier). Le respect de toutes les exigences n'est pas exigé, mais des dispositions sont nécessairement mises en œuvre pour répondre à chaque préoccupation.



En caractères *gris et en italique*, les exigences à priori non applicables à l'opération. A appliquer le cas échéant.

Nota : les photographies remises devront être clairement identifiées et leur lieu de prise de vue identifiée sur un plan.

N°	Critère	Entreprises concernées	Justificatifs attendus
Réduire les impacts du bruit et des vibrations			
A	Réaliser un planning prévisionnel des nuisances acoustiques du chantier et planifier les activités bruyantes aux horaires qui dérangeront le moins les riverains. Afficher une information pour les personnes extérieures, en cas de travail bruyant exceptionnel le samedi.	Tous	- CR de chantier
B	Réduire le bruit des équipements et outils, comme par exemple : <ul style="list-style-type: none"> - remplacer les équipements pneumatiques par des électriques ; - insonoriser les matériels et engins ; - vérifier le capotage du matériel bruyant utiliser des banches équipées d'écrous serrés à la clé dynamométrique ; - supprimer le compresseur à moteur thermique et utiliser un compresseur d'air avec cuve tampon isoler le groupe hydraulique et capotonner avec du néoprène les godets raclant et les goulottes de la centrale à béton (si le 	Tous	- Copie des certificats de conformité acoustique ou Photographies des niveaux acoustiques des engins affichés sur ces derniers - Photographies des dispositions mises en œuvre

	<p>béton est fabriqué sur site) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - disposer des bennes avec un fond équipé de plaques acoustiques (type liège, - éteindre les moteurs des véhicules personnels et de livraison en stationnement. <p>Les engins utilisés devront afficher une puissance sonore correspondant à la phase 2 de l'arrêté du 18 mars 2002.</p>		
C	Prévoir des barrières ou déflecteurs lors des activités de minage.		
D	Eviter ou limiter les passages des véhicules de livraison à proximité des lieux sensibles (logements, crèche, etc.)		- Plan ou schéma indiquant les dessertes évitant les zones sensibles au bruit
Eviter les poussières et la pollution de l'air			
A	<p>Réduire les émissions de poussières liées aux produits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par l'utilisation de matériel de ponçage muni d'un aspirateur, - par l'utilisation de ciment sans poussière, - par l'installation d'un dépoussiéreur (si le béton est fabriqué sur site),... <p>Eviter l'envol des déchets pulvérulents, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettant les chutes de polystyrène dans des sacs poubelles - couvrant les bennes d'un filet de protection - recourant à des systèmes de réservation autres que du polystyrène : carton, boîtes aimantées, bois. 		- Photographies
	   <p>(ex de brumisateur)</p>	Tous	
B	<p>Réduire les émissions de poussières liées aux engins de chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en humidifiant les terres en période sèche (en l'absence d'arrêté préfectoral restreignant l'usage d'eau potable), au moyen de brumisateurs par exemple, - en empierant les voiries créées sur le chantier. 	VRD	- Photographies

C	Le brûlage des produits sur le chantier est interdit (sauf bois non traité pour les « barbecues »).	Tous	- Affichage / rappel de la consigne
	Installer une aire de lavage pour les roues des camions en sortie de chantier, selon les possibilités offertes par le site. A défaut, réaliser un nettoyage journalier des voiries empruntées par les camions.	Gros-œuvre	- Photographies
Eviter la pollution des eaux			
A	Des mesures de prévention de pollution de l'eau doivent être mises en œuvre. Exemples de dispositions : En fonction des zones à risques identifiées (zones de stockage, activité d'engins, etc), établir un plan d'assainissement des eaux de ruissellement. Ce plan peut être adapté en cours de chantier.	Terrassement Gros-œuvre VRD	- Plan d'assainissement du chantier montrant : <ul style="list-style-type: none"> . les zones à risques, . les zones de terrassements . la gestion des eaux de ruissellement : vers où sont-elles dirigées, stockées, raccordées à un réseau, etc
B	<i>Lorsque c'est adapté au contexte, planifier les travaux en dehors des périodes fortes pluies et/ou de forts vents.</i>		
C	<i>Délimiter les zones et limiter les zones à forte pente pour éviter le ruissellement.</i>		
D	<i>Stabiliser les terres exposées ou en zones pentues : mulch, recouvrement de toile de jute, ...</i>	Terrassement VRD	- Photographies le cas échéant
E	<i>Végétaliser les terres rapidement.</i>	Terrassement VRD Espaces verts	- <i>Planning d'intervention indiquant clairement les terrassements et la remise en état + végétalisation</i>
F	Réduire et limiter la dispersion des boues en dehors du chantier : bassins de décantation, fossés de rétention, barrières anti-boues, traitement de l'eau (mécanique),...	Terrassement VRD	- Photographies des dispositions mises en œuvre La décantation des laitances de béton est concernée.
G	Séparer les eaux claires des eaux chargées pour limiter les quantités d'eau à traiter. Ex : les eaux des toitures de la base vie ne sont pas mélangées aux eaux de ruissellement des sols.	Gros-œuvre	- Photographies des descentes EP de la base vie
H	Les dispositifs d'assainissement sont dimensionnés de manière à éviter l'infiltration des eaux chargées.	Terrassement VRD	- Photographies le cas échéant
I	Effectuer les activités polluantes à distance des rivières, cours d'eau et zones de captage.	Tous	- Photographies le cas échéant

Produits dangereux			
A	Les produits comme les hydrocarbures, les huiles (décoffrage principalement), les peintures sont mis sur rétention.	Tous	- Photographies
B	Sensibiliser les compagnons aux consignes à respecter pour les manipulations de produits polluants et aux actions à mener en cas de déversement accidentel : <ul style="list-style-type: none"> - signaler le déversement accidentel, - utilisation de kit anti-pollution, - dépose des produits souillés avec les déchets dangereux pour un traitement adéquat. 	Tous	- Photographies des affichages des consignes - CR des réunions de sensibilisation - Livret d'accueil
C	Les produits polluants sont stockés dans une zone adaptée : à l'abri des intempéries, sol étanche. Les manipulations de produits ou transvasements sont effectués au-dessus d'une zone de rétention ou une zone étanchée. Interdire la vidange des engins sur le chantier.		- Photographies
D	Des kits anti-pollution sont disponibles facilement sur le chantier. Les personnels sont formés à leur utilisation.		- Photographies
	 		
E	Mettre à disposition des installations sanitaires en nombre suffisant pour les personnels de chantier.	Gros-œuvre	- Plan de la base vie (y compris les bureaux) indiquant les sanitaires - Rapport de conformité des installations de chantier du SPS - Photographies

14 GESTION ET COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS

Les non-conformités fréquemment constatées dans la gestion des déchets de chantier sont importantes (brûlage des déchets à l'air libre; abandon ou enfouissement dans des zones non contrôlées ; dépôt en centre de stockage de classe III de déchets non inertes ; déchets spéciaux -toxiques- laissés sur le chantier ou dans des contenants non prévus à cet effet, etc.).

Leur gestion constitue donc un enjeu environnemental de premier ordre, d'autant plus qu'elle a des retombées positives sur la sécurité du chantier et la qualité des conditions de travail.

Les axes de la bonne gestion des déchets du chantier sont multiples :

- réduire les déchets à la source ;
- optimiser la collecte, le tri et le regroupement des déchets ;
- valoriser au mieux les déchets de chantier en adéquation avec les filières locales existantes et s'assurer de la destination des déchets.

Les demandes ci-dessous sont celles permettant de répondre aux exigences BREEAM WST 01.

Rappel 1 : Responsabilité de la gestion des déchets de chantier

Selon le code de l'environnement (art. L.541-2) :

« Toute personne qui produit ou détient des déchets [...] est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter les dits effets. ».

Pour le secteur du BTP, l'entreprise est toujours considérée comme étant le producteur et/ou détenteur des déchets de chantier.

En cas de non respect de la réglementation, et selon l'article L541-46 du code de l'environnement, l'entreprise encourt :

- des sanctions pénales pour des infractions à la loi et à ses textes d'application, la responsabilité pouvant être recherchée jusqu'à 3 ans après la réalisation des infractions. Ces sanctions peuvent aller jusqu'à 2 ans de prison et 75 000 euros d'amende ;
- des sanctions civiles en cas de responsabilité contractuelle ou délictuelle : injonction de faire, versement de dommages et intérêts.

Toutes les entreprises sont donc responsables de la gestion de leurs déchets de chantier.

Rappel 2 : Gestion des déchets du chantier

La gestion des déchets du chantier sera intégrée au lot Gros œuvre, qui passera un contrat avec une entreprise spécialisée. Les coûts de l'élimination seront intégrés au compte prorata. Chaque entreprise s'acquittera d'un montant calculé proportionnellement au montant de ses travaux.

Toutes les entreprises doivent participer au système de tri collectif et respecter les consignes et dispositifs mis en place sur le chantier. Le tri pourra être réalisé sur une plateforme extérieure ou directement sur site.

En cas de tri sur site, les déchets seront triés en 6 bennes :

- **Benne 1** : Déchets Inertes – Tous
- **Benne 2** : Métaux
- **Benne 3** : Cartons
- **Benne 4** : Déchets Industriels Banals – Autres
- **Benne 5** : Bois
- **Benne 6** : Déchets Dangereux – Solides

Par ailleurs, dès le début des terrassements, un baquet pour les bombes aérosols sera installé par le lot Gros-œuvre.

Rappel 3 : Composition des déchets

Les déchets de construction sont classés en 3 catégories, présentées dans le tableau ci-dessous :

Pour des informations plus précises sur la répartition des déchets, se reporter à la liste unique des déchets définie dans l'annexe II du décret n°2002-540 du 18 avril 2002 et qui établit une nomenclature à 6 chiffres pour chaque type de déchets.

Déchets Inertes (DI)	Déchets Industriels Banals (DIB)	Déchets Dangereux (DD)
<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux naturels non souillés - Déchets de gros œuvre et/ou de démolition non souillés, compris bétons, briques tuiles - Terres et matériaux de terrassement - Fibre-ciment sans amiante et non souillé - Certains matériaux enrobés et coulés, sans goudron - Terre cuite - Verre ordinaire - Matériaux de démolition non mélangés 	<ul style="list-style-type: none"> - Emballages de toutes natures non souillés (la valorisation des emballages est obligatoire - stockage interdit - Métaux non souillés : fonte, acier, inox, bronze, laiton, fer, aluminium, cuivre (alliages), zinc, étain, chrome, nickel - Câbles - Matières plastiques - Fibres végétales, animales et synthétiques - Déchets de plâtre provenant des cloisons en plaques ou en carreaux, des doublages pour 	<ul style="list-style-type: none"> - Certains bois traités (CCA, créosote) - Peinture et vernis - Colles animales, végétales, synthétiques - Amiante et produits dérivés - Solvants, diluants, mastics - Matériaux non secs souillés de peinture, vernis, colles, etc. - Huiles usées de toutes natures - Abrasifs, détergents - Absorbants, filtres, essuyages, protections souillés

	<p>l'isolation thermique, des faux-plafonds, des planchers, d'éléments de décoration</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laines minérales, laitiers - Verre - Bois non traités - Certains bois traités (provenant des coffrages, des palettes, des menuiseries, des cloisons, des planchers, des charpentes, des emballages hors ceux classés dangereux) - Produits de synthèse, complexe d'étanchéité bitumineux, caoutchouc, thermoplastiques (polystyrène, PVC, etc.), thermodurcissables, asphaltes - Matières plastiques composites, expansés, stratifiées, contrecollées - Matériaux de construction contenant de l'amiante avec liant non minéral (ex : vinyle-amiante) 	<ul style="list-style-type: none"> - Goudrons, brais, coaltar - Agent de soudage, brassage - Agents de protection : anticorrosifs, adjuvants de bétons, agents de préservation du bois, ignifugeants, etc. - Et plus généralement des déchets contenant des substances dangereuses au-delà d'un certain seuil, fonction du type de substance (corrosive, irritante, cancérigène, etc.) et des déchets de matériels et produits utilisés pour la mise en œuvre de matériaux et la réalisation des travaux (piles et accumulateurs, explosifs, etc.)
--	--	--

La répartition massique des déchets de chantiers de bâtiment est statistiquement la suivante :
Déchets inertes (60%) – Déchets Banals (34%) - Déchets dangereux (5%) – Emballages (1%)

OBJECTIFS DU CHANTIER FAIBLES NUISANCES :

Plus de 75% des déchets de chantier sont valorisés par réemploi ou recyclage, y compris les déchets de la déconstruction partielle.

Cette exigence porte sur la masse des déchets produits : toutes les bennes doivent donc être pesées.

Cette demande porte sur au moins 5 groupes de déchets. Par exemple : inertes, cartons, bois, ferrailles, plâtre, plastiques, etc. Les déchets dangereux constituent une catégorie à part.

Il est rappelé que les déchets réglementés sont nécessairement éliminés conformément à la réglementation :

- déchets dangereux traités dans des centres agréés. Les bordereaux sont récupérés (BSDD) ;
- déchets d'emballages valorisés par réemploi, incinération avec récupération d'énergie, ou recyclage.

N°	Critère	Entreprises concernées	Justificatifs attendus
1	Fournir à la préparation du chantier, une identification et un estimatif des quantités de déchets produits par ses travaux, y compris les déchets dangereux. Il s'agit de compléter les annexes Déchets de la présente charte chantier.	Toutes les entreprises	- Questionnaires en annexe complétés et signés
2	Afin de réduire de 10% les quantités de déchets estimées, adopter tout au long du chantier une démarche de réduction des déchets à la source : <ul style="list-style-type: none"> - utiliser des matériaux et produits conformes aux normes et au CCTP ; - prendre des dispositions contractuelles avec les fournisseurs (emballages réduits, faciles à valoriser ou consignés) ; - réaliser des plans de réservations ; - participer aux réunions de synthèse ; - stocker les matériaux et produits de façon à ce qu'ils ne soient pas exposés aux intempéries et au soleil, et qu'ils ne risquent pas d'être abîmés par les autres corps d'état (respect du plan général de stockage des matériaux) ; - prendre soin des matériaux lors de leur manutention sur le chantier ; - utiliser des matériels appropriés aux travaux à effectuer et en bon état de marche ; - réemployer sur d'autres chantiers les matériaux ou chutes de matériaux non utilisés 	Tous	- Justificatifs pour chaque demande ci-contre
3	Fournir à la préparation du chantier et avant le début des travaux, une proposition de prestataires chargés du traitement et de l'enlèvement, permettant de respecter les objectifs du chantier faibles nuisances, notamment l'objectif de 75% des déchets valorisés. L'entreprise devra au minimum présenter les documents suivants : <ul style="list-style-type: none"> - autorisation de transport de déchets dangereux et non dangereux - autorisation d'installation classée au titre du Code de l'environnement pour les activités relatives à la gestion des déchets - présentation des filières de valorisation par typologie de déchet - capacités techniques du prestataire à répondre aux exigences (pesage obligatoire, prise de photo du contenu des bennes en option, etc.) - précision des taux de valorisation par type de déchets, résultant de l'activité du prestataire - tarifs pour l'enlèvement et le traitement des déchets, par typologie 	MOE +Toute entreprise gérant des déchets	- Justificatifs pour chaque demande ci-contre
4	Les quantités de déchets de chantier produites et traitées sont suivies. Un bilan de la gestion des déchets sera transmis chaque mois au Contrôleur chantier propre :	MOE +Toute entreprise gérant des déchets	- Tableaux de suivi des déchets de chantier

	<ul style="list-style-type: none">- quantité de déchets triés et collecté, par typologie, pour le mois écoulé- quantités cumulées depuis le début du chantier- rappel des objectifs de quantités de déchets (voir point 2)- taux de valorisation par typologie et taux de valorisation global obtenu		
5	Respecter et faire respecter par ses compagnons et ses sous-traitants les modalités de gestion différenciée (tri et évacuation) des déchets définies par l'organisation de chantier	Tous	- Livret d'accueil
6	A la fin du chantier, rédaction d'un bilan de chantier sur la base du suivi réalisé tout au long du chantier. Il comprendra notamment un bilan des déchets de chantier, leur quantités au regard des estimations initiales, le taux de valorisation obtenu.	ALTO	- Bilan de chantier

15 TEXTES REGLEMENTAIRES

(Liste non exhaustive)

Général :

- Recommandation n°T2-2000 relative aux maîtres d'ouvrage publics et à la gestion des déchets de chantier des bâtiments.
- Règlement sanitaire départemental

Bruit :

- Code du Travail relatif à la protection des travailleurs contre le bruit sur les chantiers
- Code de la Santé Publique. Décret n°95-408 du **18 avril 1995** relatif à la lutte contre les bruits de voisinage
- Code de l'Environnement, Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Titre IV : Déchets
- Loi n°92-1444 du **31 décembre 1992** relative à la lutte contre le bruit, avec comme objectif la prévention de la propagation des bruits pouvant créer des troubles aux personnes et à leur santé, ou nuire à l'environnement. Elle concerne la limitation du niveau sonore des objets et activités bruyants, les caractéristiques acoustiques des transports et de la construction, la qualité acoustique des bâtiments sensibles
- Décret du **21 avril 1998** transcrivant en droit français les dispositions d'une directive européenne qui fixe deux principes: réduire le bruit au niveau le plus bas possible compte tenu des techniques disponibles et ne pas exposer les travailleurs à des niveaux incompatibles avec leur santé
- Décret d'application n°95-79 du **23 janvier 1995** concernant les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation
- Arrêté du **12 mai 1997** fixant les dispositions communes, applicables aux matériels et engins de chantier
- Arrêté du **11 avril 1972** relatif aux émissions sonores des matériels et engins de chantier
- Arrêté du **18 mars 2002** relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments
- Décret n°2006-892 du **19 juillet 2006** relatif à l'exposition des travailleurs aux risques dus au bruit prescriptions de sécurité et de santé

Santé

- Décret n°96-98 du **7 février 1996** relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante
- Décret n°79-981 du **21 novembre 1979** concernant les détenteurs d'huiles minérales ou synthétiques usagées

Propreté :

- Article 99-7 du Règlement sanitaire départemental type concernant les abords du chantier

Déchets :

- Arrêté du **6 juillet 2011** relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516 et 2517 de la nomenclature des installations classées
- Arrêté du **28 octobre 2010** relatif aux installations de stockage de déchets inertes

-
- Circulaire du **01 mars 2006** relative à la mise en œuvre du décret n°2005-635 d u 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets
 - Arrêté du **29 juillet 2005** fixant le formulaire du bordereau de suivi des déchets dangereux mentionné à l'article 4 du décret n°2 005-635 du 30 mai 2005
 - Arrêté du **07 juillet 2005** fixant le contenu des registres mentionnés à l'article 2 du décret n°2005-635 du 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets et concernant les déchets dangereux et les déchets autres que dangereux ou radioactifs
 - Décret n°2002-540 du **18 avril 2002** relatif à la classification des déchets
 - Décret n°97-517 du **15 mai 1997** relatif à la classification des déchets dangereux
 - Décret n°94-609 du **13 juillet 1994** relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages
 - Décret n° 92-1074 du **2 octobre 1992** relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination de certaines substances et préparations dangereuses
 - Arrêté du **18 décembre 1992** relatif au stockage de certains déchets industriels spéciaux, ultimes et stabilisés pour les installations nouvelles
 - Arrêté du **9 septembre 1997** relatif aux décharges existantes et aux nouvelles installations de stockage de déchets ménagers et assimilés
 - Avis du **11 novembre 1997** relatif à la nomenclature des déchets
 - Loi n°92-646 du **13 juillet 1992**, modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Elle définit la notion de déchet ultime et stipule qu'**à partir du 1er juillet 2002**, seuls ces déchets pourront être mis en centre d'enfouissement technique. Il en découle que tous les déchets non valorisés devront être soumis à un traitement adapté. Cette loi introduit d'autres principes importants, notamment la nécessité de valorisation des déchets. Elle fixe en outre comme priorités de la politique des déchets :
 - o la limitation du transport des déchets en volume et en distance;
 - o la prévention et la réduction de la production et de la nocivité des déchets;
 - o la valorisation des déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux utilisables ou de l'énergie.
 - Directive du parlement et du conseil n°94/62/CE du **20 décembre 1994** relative aux emballages et aux déchets d'emballages
 - Circulaire DPPR du **15 février 2000** relative à la planification de la gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics et impliquant une meilleure organisation de la gestion par le tri et la valorisation des déchets produits par les professionnels du bâtiment
 - Circulaire du **28 avril 1998** relative à la mise en œuvre et l'évolution des plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés.
 - Circulaire n°95-49 du **13 avril 1995** relative à la mise en application du décret n°94-609 du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages
 - Circulaire DPPR n°95-007 du **5 janvier 1995** relative aux centres de tri des déchets ménagers pré-triés et de déchets industriels et commerciaux assimilés aux déchets ménagers

Pollution :

- Décret n°77-254 du **8 mars 1977** relatif au déversement des huiles et lubrifiants neufs ou usagés dans les eaux superficielles, souterraines et de mer

16 ANNEXE 1 : IDENTIFICATION ET ESTIMATION DES DECHETS

Estimatif à compléter PAR CHAQUE ENTREPRISE dans le cadre de la consultation, puis à mettre à jour lors de la préparation du chantier.

ENTREPRISE : (à compléter)

LOT :(à compléter)

La réglementation française définit les typologies de déchets suivantes :



Code EWC	Types de déchets	Exemples	Grands Groupes de déchets	Tonnes
170102	Briques	Briques	DI	
170101	Béton	Canalisations, bordures, pavés, moellons, éléments préfabriqués, etc.	DI	
1703	Asphalte et bitume/goudron	Asphaltes, enrobés, bitumes, goudrons	DI	
170103	Carrelages et céramiques	Carrelages en céramique, toitures carrelées, céramique, faïence, sanitaires...	DI	

Code EWC	Types de déchets	Exemples	Grands Groupes de déchets	Tonnes
1705	Inertes	Matériaux excavés (déblais inertes), verre Sols, terres, sable, graviers, pierre naturelle	DI	
170604	Isolation	Fibre de verre, laine minérale, matériaux expansés	DIB	
200301	Réfectoire / Bureaux	Déchets du réfectoire, des bureaux. Végétaux	DIB	
170802	Plâtre / Gypse	Plaques de plâtre, enduit, ciment, fibre de ciment, mortier	DIB	
170203	Plastiques	Tuyaux, parements, doublages, panneaux (hors emballages)	DIB	
200307	Mobilier	Tables, chaises, bureaux, fauteuils	DIB	
	Liquides	Peintures non dangereuses,	DIB	
	Sols souples	Moquettes, sols vinyles	DIB	
	Equipements architecturaux	Tuiles, briques recyclées, cheminées...	DIB	
170904 (Mélangés)	Mélangés / autres	Il faudra veiller à classer au maximum les déchets dans les catégories au dessus si possible.	DIB	
15018	Emballages	Pots de peinture, palettes, cartons, enrouleurs de câble, emballages plastiques	Emballages	
170201	Bois	Bois naturels et produits manufacturés : contreplaqué, panneau de fibres	Bois	
1602	Equipements électriques et électroniques	Télévisions, réfrigérateurs, climatiseurs, ballasts	DEEE	
1704	Métaux	Radiateurs, câbles et fils, barres, plaques	Métaux	

17 ANNEXE 2 : IDENTIFICATION ET GESTION DES DECHETS DANGEREUX









Questionnaire à compléter obligatoirement lors de la préparation du chantier.

ENTREPRISE : (à compléter)

LOT : (à compléter)

CAS A – Production de déchets dangereux produits

La liste prévisionnelle de tous les produits liquides, pâteux, poudreux ou gazeux est à établir sur la base des prestations projetées, afin de déterminer si certains produits sont classés dangereux (indiqué dans la Fiche de Donnée Sécurité fournie par le fabricant) :

Nom du produit	marque	Conditionnement			Quantité de produit estimée (volume ou nombre d'unités)	Affichage réglementaire								FDS fournie	
		Bidon, pot	Cartouche	Aérosol		 E - Explosif	 O - Comburant	 F+ / F	 N	 T+ / T	 Xn	 C	 Xi		Sans / non classé dangereux

Dans le cas où votre entreprise va produire des déchets dangereux, quel est votre mode de gestion ? (complétez le tableau ci-dessous) :
 Les emballages vides des produits listés ci-avant et soumis à étiquetage réglementaire sont à considérer comme des déchets dangereux.

a) Déchets repris par l'entreprise selon une procédure interne :	OUI / NON
<p>SI OUI : Existe-t-il un Manuel ou un Plan présentant cette procédure ? Si oui, joindre une copie de ce document au présent questionnaire.</p> <p>Lieu de destination après le chantier : (nom et adresse de l'entrepôt)</p> <p>Prestataire spécialisé chargé de l'enlèvement pour élimination (Nom et coordonnées) (joindre une copie de l'autorisation préfectorale pour le transport de déchets dangereux) :</p> <p>Centre d'élimination final connu (Nom et coordonnées) :</p> <p><i>Rappel : Votre entreprise devra fournir à ALTO une copie des documents prouvant l'enlèvement et l'élimination de ces déchets dangereux, une fois ceux-ci en votre possession (exemplaire de BSD complet, avec le nouveau BSD en cas de regroupement dans l'installation de destination)</i></p>	
b) Déchets mis dans les conteneurs communs spécifiques prévus à cet effet sur le chantier :	OUI / NON

Fait à
Le
Nom et signature
Cachet de l'entreprise

CAS B – Pas de déchets dangereux produits

Attestation sur l'honneur à compléter dans le cas où l'entreprise ne produit pas de déchets dangereux.

Document de référence : 2140144 - Charte Chantier Faibles Nuisances COMMERCES MACDONALD

Je soussigné représentant de
l'entreprise intervenant sur l'opération
.....,

Vu l'article L541-2 du Code de l'Environnement, Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Titre IV : Déchets, stipulant que :

« Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans des conditions propres à éviter les nuisances mentionnées à l'alinéa précédent. »

Déclare sur l'honneur que notre entreprise ne produit pas de déchets dangereux le cadre de la présente opération.

Fait à

Le

Nom et signature

Cachet de l'entreprise






Annexe : liste de déchets dangereux

Document de référence : Décret n°2002-540 du 18 av ril 2002 relatif à la classification des déchets

Exemple de déchets dangereux susceptibles d'être produits sur le chantier (liste non exhaustive) :
















Abrasifs, détergents	Diluants
Absorbants, filtres, essuyage, protections souillés	Emballages souillés
Aérosols	Fluide frigorigène
Agents de protection : anti-corrosifs, adjuvants de bétons, agents de préservation du bois, ignifugeants	Goudrons
Agents de soudage, brasage	Huiles usagées
Amiante et produits dérivés	Mastic
Batteries, accumulateurs	Peintures toxiques
Cartouches toxiques	Solvant
Certains bois traités (créosote, fongicide CCA (Cuivre Chrome Arsenic))	Terre polluée
Chiffons souillés	Tube fluorescent
Colles animales, végétales ou synthétiques toxiques	Vernis
Déchets contenant du mercure	












Annexe I du Décret n°2002-540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets : Propriétés qui rendent les déchets dangereux

H1 " Explosif "	Substances et préparations pouvant exploser sous l'effet de la flamme ou qui sont plus sensibles aux chocs ou aux frottements que le dinitrobenzène.	 E - Explosif		H6 Toxique "	Substances et préparations (y compris les substances et préparations très toxiques) qui, par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peuvent entraîner des risques graves, aigus ou chroniques, voire la mort.	 T - Toxique	 T+ - Très toxique	
-----------------	--	---	--	-----------------	--	--	--	---

Commerces de l'entrepôt MACDONALD
Charte Chantier à Faibles Nuisances

Démarche BREEAM

H 2 " Comburant "	Substances et préparations qui, au contact d'autres substances, notamment de substances inflammables, présentent une réaction fortement exothermique.	 O - Comburant		H7 Cancérogène "	Substances et préparations qui, par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peuvent produire le cancer ou en augmenter la fréquence.	 	
H 3-A " Facilement inflammable »	<p>Substances et préparations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'état liquide (y compris les liquides extrêmement inflammables), dont le point d'éclair est inférieur à 21°C, ou - pouvant s'échauffer au point de s'enflammer à l'air à température ambiante sans apport d'énergie, ou - à l'état solide, qui peuvent s'enflammer facilement par une brève action d'une source d'inflammation et qui continuent à brûler ou à se consumer après l'éloignement de la source d'inflammation, ou - à l'état gazeux, qui sont inflammables à l'air à une pression normale, ou - qui, au contact de l'eau ou de l'air humide, produisent des gaz facilement inflammables en quantités dangereuses. 	 F - Facilement inflammable  F - Facilement inflammable		H 8 " Corrosif "	Substances et préparations qui, en contact avec des tissus vivants, peuvent exercer une action destructrice sur ces derniers.	 C - Corrosif	
H9 " Infectieux "	Matière contenant des micro-organismes viables ou leurs toxines, dont on sait ou dont on a de bonnes raisons de croire qu'ils causent la maladie chez l'homme ou chez d'autres organismes vivants.			H 10 " Toxique pour la reproduction "	Substances et préparations qui, par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peuvent produire ou augmenter la fréquence d'effets indésirables non héréditaires dans la progéniture ou porter atteinte aux fonctions ou capacités reproductives.	 	

H 3-B "Inflammable "	Substances et préparations liquides, dont le point d'éclair est égal ou supérieur à 21 °C et inférieur ou égal à 55 °C.	Pas de picto		H 11 " Mutagène "	Substances et préparations qui, par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peuvent produire des défauts génétiques héréditaires ou augmenter la fréquence.	 	
H 4 " Irritant "	Substances et préparations non corrosives qui, par contact immédiat, prolongé ou répété avec la peau et les muqueuses, peuvent provoquer une réaction inflammatoire.	 Xi - Irritant		H 12	Substances et préparations qui, au contact de l'eau, de l'air ou d'un acide, dégagent un gaz toxique ou très toxique.		
H5 " Nocif "	Substances et préparations qui, par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée, peuvent entraîner des risques de gravité limitée.	 Xn - Nocif		H 13	Substances et préparations susceptibles, après élimination, de donner naissance, par quelque moyen que ce soit, à une autre substance, par exemple un produit de lixiviation, qui possède l'une des caractéristiques énumérées ci-avant.		
				H 14 " Ecotoxique "	Substances et préparations qui présentent ou peuvent présenter des risques immédiats ou différés pour une ou plusieurs composantes de l'environnement	 N - Dangereux pour l'environnement	

Pour en savoir plus et télécharger la notice explicative du formulaire CERFA n°12571*01 relatif au BS DD, en plus d'exemplaire de bordereaux :

http://www.ecologie.gouv.fr/article.php3?id_article=4534

Vous avez le numéro CAS ou le nom d'une substance chimique ? Vous pouvez retrouver sur internet sa classification et son étiquetage établis au niveau européen, officiels et obligatoires, ou recommandés (encore en cours de discussion). Trois nouvelles bases de données concernant la classification, l'étiquetage et l'évaluation des risques des substances dangereuses sont désormais disponibles sur le site de l'ESIS (European chemical Information System) <http://esis.jrc.ec.europa.eu/index.php?PGM=ein>

18 ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE BOIS D'ŒUVRE

Dans le cadre de la démarche environnementale BREEAM de l'opération, ET conformément à la Charte Chantier à faibles nuisances, il est demandé de justifier que :

→ **100% des bois utilisés sur le site pendant le chantier proviennent d'une source responsable.**

- Exemple : matériaux recyclés, réutilisés ou achetés de manière éco responsable (bois labellisés FSC, PEFC, etc.)



→ **100% des bois utilisés sur le site pendant le chantier proviennent d'une source légale.**

- L'essence du bois utilisé ne doit pas figurer dans la liste CITES*.



*La CITES est un accord intergouvernemental qui recense les espèces protégées car menacées d'extinction. Exemple : Araucaria du Chili.

Attention : Ce questionnaire ne concerne pas les éléments constitutifs de l'ouvrage mais ceux qui ont participé de manière **temporaire** à sa construction.

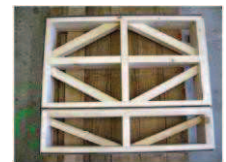
Exemples : Garde-corps, coffrages, réservations, étais, etc.



Garde-corps provisoire en bois



Coffrage bois pour escalier en béton



Mannequin bois

Pour remplir le document page suivante. 2 cas de figures :

CAS 1 : l'entreprise **utilise du bois de manière temporaire** pendant le chantier

→ **tableau 1**

CAS 2 : l'entreprise **n'utilise pas de bois de manière temporaire** pendant le chantier

→ **tableau 2**

QUESTIONNAIRE BOIS D'ŒUVRE A COMPLETER ET A RETOURNER A ALTO INGENIERIE

ENTREPRISE.....

LOT.....

CAS 1 Liste de tous les éléments temporaires en bois utilisés

Typologie de l'élément bois	Quantité (m ³)	Essence du bois utilisé	Origine (achat, recyclage, etc.)	Label (PEFC / FSC)	Référence document justificatif à transmettre à Alto ingénierie
Garde-corps					
Planche					
Coffrages					
Bastaing					

CAS 2 Pas de bois utilisés sur site de manière temporaire

Attestation sur l'honneur à compléter dans le cas où l'entreprise n'utilise pas de bois de manière temporaire pendant le chantier.

Je soussigné
représentant l'entreprise
intervenant sur l'opération
déclare sur l'honneur que notre entreprise n'utilise pas de bois de manière temporaire dans le cadre de la présente opération.

Fait à
Le
Nom et Signature
Cachet de l'entreprise

ANNEXE

15

Espaces bureaux, salles de réunion

Les spécificités de conception des bureaux et salles de réunion des Preneurs seront détaillées ci-après.

Acoustique

Sur les espaces de bureaux, les Preneurs devront justifier des points suivants via une mission acoustique :

- Isolement acoustique standardisé pondéré des espaces associés vis-à-vis du bruit de l'espace extérieur : Isolement \geq Isolement réglementaire logement - 5 dB ET $DnTA_{tr} \geq 30$ dB

L'isolement réglementaire pour les logements est défini par l'arrêté du 30 mai 1996 et est fonction du classement au bruit des infrastructures de transport.

- Niveau de pression pondéré du bruit de choc standardisé $L'nT,w$ transmis dans les espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $L'nT,w \leq 60$ dB
- Niveau de pression acoustique normalisé $LnAT$ engendré par un équipement dans les espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $LnAT \leq 40$ dB(A)
- Acoustique interne dans les espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $AAE_{totale} \geq 0,6$ S(surface au sol)
- Isolement acoustique standardisé pondéré $DnTA$ vis-à-vis des autres espaces (hors circulations) des espaces de bureau, salles de réunion et espaces de détente fermés : $DnTA \geq 38$ dB

-Les niveaux de bruit ambiants suivants seront à respecter dans les zones de bureaux :

- Bureau individuel : $LA_{eq,T} \leq 40$ dB
- Bureau collectif : $LA_{eq,T} \leq 50$ dB
- Espaces généraux (salle du personnel): $LA_{eq,T} \leq 40$ dB
- Zone de restauration/zone café : $LA_{eq,T} \leq 50$ dB

Des mesures seront réalisées par l'acousticien dans les bureaux avant livraison pour s'assurer des performances acoustiques.

- Sur les bureaux individuels :

Réalisation d'une étude acoustique spécifique ET mise en œuvre des solutions identifiées comme les mieux adaptées par cette étude, relativement aux 3 critères ci-dessous :

- Isolement acoustique standardisé pondéré des espaces vis-à-vis de l'espace extérieur;
- Acoustique interne des espaces ;
- Sonorité à la marche.

Confort visuel

L'aménagement de ces espaces (zones de bureaux, salle de détente, salles de réunion, formation, infirmerie...) sera conçu de manière à :

- Disposer d'accès à la lumière du jour et à des vues sur l'extérieur dans les espaces de bureaux
- Les zones de travail des bureaux (y compris salles de réunion ou de formation) seront situées à moins de 7 mètres d'un mur doté d'une fenêtre ou d'une ouverture assurant une vue sur l'extérieur, qui représente plus de 20% de la surface du mur intérieur.
- Disposer d'un éclairage naturel minimal dans les zones d'occupation dans les espaces de bureau sur façade donnant sur l'extérieur :
 - $FLJ \geq 2\%^*$ pour 80% de la surface de la zone de premier rang, dans 80% des locaux concernés (en surface)
 - $FLJ \geq 1,5\%^*$ pour 80% de la surface de la zone de premier rang, dans les 20% de locaux concernés restants (en surface).

*(*Les seuils peuvent être réduits de 0,5% quand les locaux sont utilisés de façon intermittente et/ou quand un travail sur écran est prévu.)*
- Pour 80% de la surface de chaque espace, assurer un $FLJ \geq 1,8\%$ et :
 - soit une uniformité en éclairage naturel de 0,4 (0,7 sur les espaces avec verrière)
 - soit un FLJ minimum de 0,72 dans les 20% de bureaux restant.
- Les zones de bureaux seront obligatoirement équipées d'un système de protection solaire sur les ouvertures, commandable par les utilisateurs, pour gérer les éblouissements.

Eclairage artificiel dans les espaces associés (bureaux, salles de réunion, salle de détente, etc) :

Les niveaux d'éclairage internes et externes seront conformes aux recommandations de la norme NF EN 12464 : 2004 et 2008.

L'uniformité sur le plan de travail sera d'au moins 0,7. Elle sera d'au moins 0,5 sur les autres zones.

Disposer d'un niveau d'éclairage optimal dans les espaces de bureau : 300 lux

Assurer une qualité agréable de la lumière émise pour les espaces de bureau :

- Identification des espaces sensibles à l'éblouissement,
- Eviter l'éblouissement dans ces espaces en éclairage artificiel, assurer un $UGR \leq 19$,
- Assurer $3000\text{ K} \leq TC \leq 5000\text{ K}$ et $IRC \geq 85$.

Maîtrise de l'ambiance visuelle par les usagers pour les espaces de bureau :

- Dispositif(s) fonctionnel(s) permettant aux usagers d'agir sur l'éclairage (de fond et/ou ponctuel) dans les locaux.
- Permettre aux usagers de maîtriser différentes ambiances lumineuses (gradation, modification de la température de couleur, etc).
- Les circuits d'éclairage seront zonés en fonction des différentes activités, avec des commandes séparées par zone.

Les espaces concernés sont les suivants :

- Bureaux et circulations,
- Dans les zones de bureaux, les locaux de plus de quatre postes de travail,
- Les postes de travail adjacents aux fenêtres sont séparés des autres zones

Zonage thermique

Dans les zones à occupation prolongée*, comme les espaces associés (bureaux, salles de réunion, salle de détente, etc), les systèmes de chauffage et de climatisation sont divisés en zones permettant aux occupants de modifier leurs conditions de confort thermique. La commande est placée dans ou à proximité de la zone concernée.

Le zonage est défini également en fonction des zones périphériques et centrales (par exemple, limite à 7 m des murs extérieurs).

* zone à occupation prolongée : espace qui peut être occupé plus de 30 min par un usager. L'exigence exclue les zones où les usagers n'ont pas besoin d'avoir un contrôle sur la température, comme les atriums, zones de circulation, zone de vente, halls d'entrée, réserves...

Confort d'été

Prendre des dispositions architecturales et techniques pour maîtriser les apports solaires, et nécessairement les facteurs solaires des baies $S \leq S_{\text{réf}}$ pour toutes les parois vitrées exposées directement.

Ventilation

La ventilation doit assurer des débits d'air neuf conformes à la norme NF EN13779, c'est-à-dire :

- Entre 10 et 15 litres/seconde par personne dans les espaces de bureaux.
- Au moins 8 litres/seconde par personne dans les autres espaces.

Pour les zones à occupation variable (salles de réunion, zones de vente), mettre en œuvre des capteurs de CO2 ou de qualité d'air qui permettent d'adapter le débit d'air neuf à l'occupation.

Pour éviter les déperditions d'air, la classe d'étanchéité à l'air des réseaux aérauliques sera à minima de classe A.

Pour assurer une atmosphère saine dans les espaces, la ventilation doit redémarrer avant le début de la période d'occupation (pour les espaces à occupation intermittente).

Le positionnement des bouches (de soufflage et d'extraction) assure un bon balayage de l'air. Une justification du positionnement est attendue.

En hiver : La vitesse d'air maximale au niveau des zones d'occupation des espaces ne dépasse pas $V \leq 0,20$ m/s dans les espaces dédiés à la vente et les espaces associés.

En été, dans les locaux n'ayant pas recours à un système de refroidissement : La vitesse d'air maximale (en été) au niveau des zones d'occupation des espaces, lorsque le système de refroidissement est en fonctionnement, pour une consigne proche des plages définies,

- Espaces dédiés à la vente : $V \leq 0,50$ m/s,
- Espaces associés (plage de consigne autour de 26°C) : $V \leq 0,25$ m/s.

Si le confort d'été est obtenu par l'ouverture des fenêtres ou des ouvrants, assurer une ventilation suffisante et maîtriser le débit d'air.

Aménagement d'un ensemble commercial, entrepôts Mc Donald

ALTAREA COGEDIM

Boulevard Mc Donald
75019 PARIS

*Notice acoustique – Indice B
DCE*

Maître d'ouvrage : SCI Mac Donald Commerces
M.O.D. : ALTAREA COGEDIM
Aménageur : PARIS NORD EST
Architecte : A.U.4.G architectes

Date : 28/01/2015
Réf. : D7599-01B
Auteur : BB

Siège Social

10 B rue des Messageries
75010 PARIS
Tél. +33 (0)1 45 23 05 00
Fax : +33 (0)4 78 39 77 52
Email : info@peutz.fr

Agence de Lyon

3 rue Hippolyte Flandrin
69001 LYON
Tél. +33 (0)4 78 39 78 32
Fax : +33 (0)4 78 39 77 52
Email : lyon@peutz.fr

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	4
1.1	Cadre d'étude	4
1.2	Documents étudiés	5
1.3	Enjeux acoustiques du projet	6
1.3.1	Mitoyennetés horizontales et verticales avec des tiers	6
1.3.2	Intégration du projet dans son environnement	7
1.4	Contenu de la notice acoustique	7
1.5	Localisation du projet.....	8
2	REGLEMENTATION ET NORMES APPLICABLES A L'OPERATION	9
2.1	Textes réglementaires	9
2.2	Programme	9
3	OBJECTIFS ACOUSTIQUES	10
3.1	Limitation des émissions sonores dans l'environnement	10
3.1.1	Obligation réglementaire.....	10
3.1.2	Niveaux de bruit résiduel de référence.....	10
3.1.3	Obligation contractuelle de niveaux de bruits maximum rejetés dans l'environnement	16
3.2	Isolements aux bruits aériens entre locaux	16
3.3	Isolements aux bruits de chocs	16
3.4	Acoustique interne des espaces.....	16
3.5	Niveau de bruit des équipements dans les espaces	17
4	JUSTIFICATION ET VALIDATION DES TRAVAUX A REALISER	18
4.1	DOCUMENTS JUSTIFICATIFS DEMANDES AUX ENTREPRISES	18
4.1.1	Notion d'équivalence.....	18
4.1.2	Documents à fournir par les entreprises.....	18
4.2	VERIFICATION DES PERFORMANCES ACOUSTIQUES	20
4.2.1	Autocontrôles des entreprises	20
4.2.2	Mesures acoustiques de fin de chantier	21
5	SPECIFICATIONS TECHNIQUES DE PRINCIPES	22
5.1	Gros-œuvre.....	22
5.1.1	Chapes flottantes des espaces commerciaux	22
5.1.2	Massifs d'inertie sous les équipements techniques.....	23
5.1.3	Rebouchages et calfeutrements	24
5.2	Métallerie, serrurerie	24

5.2.1	Portes d'accès aux locaux techniques CTA, Motopompes, transformateurs	24
5.2.2	Portes d'accès des locaux Groupe électrogène	24
5.3	Cloisons, doublages et faux-plafonds isolants, plâtrerie	25
5.3.1	Doublage isolant autoportant	25
5.4	Traitements de correction acoustique des locaux techniques	25
5.4.1	Faux-plafond et revêtements muraux en fibres de bois compressé	25
5.4.2	Faux-plafond et revêtements muraux cassettes métalliques perforées (alternative pour LT GE)	25
5.4.3	Faux-plafond en dalles de fibres minérales	26
5.5	Equipements techniques CVCD	27
5.5.1	Supportage et accroches des gaines dans les trémies toute hauteur	27
5.5.2	Pièges à sons et réseaux de ventilation des locaux	27
5.5.3	Rejets sonores des équipements	28
5.5.4	Isolation antivibratoire des équipements	28
5.6	Plomberie	28
5.7	Electricité	29
5.7.1	Transformateurs, onduleurs et autres équipements	29
5.7.2	Groupes électrogènes	29
5.7.3	Percements et encastremets	30
5.8	Ascenseurs et monte-charges	30

ANNEXES	31
----------------	-----------

1 INTRODUCTION

1.1 Cadre d'étude

Le présent rapport est rédigé dans le cadre de la phase DCE du projet d'aménagement des espaces commerciaux situés au cœur des anciens entrepôts restructurés du boulevard Mac Donald à Paris (19^e). Ce document précise les objectifs acoustiques relatifs aux locaux techniques, aux isolements entre commerces et tiers et aux traitements contre les bruits d'impact des espaces commerciaux et expose les principes de solutions techniques permettant d'atteindre ces objectifs. L'étude se base sur les plans d'architecte au stade APD de même que les résultats de nos diagnostics acoustiques.

La réhabilitation des entrepôts Mac Donald est un projet d'envergure aux facettes multiples totalisant 9 maîtrises d'ouvrage et une quinzaine de programmes, dont notamment la création de 1100 logements, 32500m² de commerces, 28000m² de bureaux, 16000m² d'espaces d'activités et 17000m² d'équipements publics. Le tout réuni au sein d'un bâti totalisant 620m de longueur pour 80m de largeur.



La présente note s'attache à définir les objectifs acoustiques ainsi que les solutions techniques permettant d'atteindre ceux-ci pour la partie commerciale du complexe dévolue à ALTAREA : celle-ci s'étend de la file 3 à la file 63, au niveau des sous-sols B02 et B01, du rez-de-chaussée, et de la file 45 à la file 60 au niveau du R+1.

Le projet comprend :

- Des espaces de commerces (mobilier, matériel sportif, électroménager, etc.).
- Des restaurants.
- Des espaces administratifs.
- Des locaux techniques.
- Des espaces de livraisons.
- Deux étages de parkings.

Ces locaux sont livrés sous forme de coquilles vides, à aménager par les preneurs.

La présente notice acoustique s'attache à définir les objectifs acoustiques relatifs à l'élaboration actuelle du projet telle que définie par la maîtrise d'ouvrage déléguée ALTAREA COGEDIM.

Les problématiques acoustiques étudiées dans ce document sont les suivantes :

- Le respect des émergences réglementaires vis-à-vis de la réglementation relative aux bruits de voisinage (rejets sonores dus aux équipements techniques).
- Le respect des isolements aux bruits aériens réglementaires entre commerces et tiers (logements, bureaux)
- Le respect des isolements aux bruits de chocs réglementaires entre commerces et tiers (logements, bureaux)
- La correction acoustique des locaux techniques et des locaux administratifs.
- Le contrôle des niveaux de bruit de fond dans les locaux techniques.

Dans la présente notice ne sont pas abordées les problématiques acoustiques suivantes, qui sont à la charge des preneurs :

- Etudes d'isolements aux bruits aériens liés à l'aménagement des locaux.
- Etudes d'isolements de façade liés à l'aménagement des locaux.
- Etudes de la correction acoustique dans les futurs locaux aménagés par les preneurs.
- Etudes des niveaux de bruit de fond dans les futurs locaux aménagés par les preneurs.
- Etudes des niveaux sonores émis par les équipements techniques preneurs.

1.2 Documents étudiés

Les documents analysés pour l'établissement de la présente notice sont les suivants :

- Les CCTP et pièces graphiques architecturaux et techniques du rendu APD du projet.
- La *Notice descriptive des travaux réalisés pour le macro-lot commerces et les fonctions support associées* (Paris Nord Est, 16 Juillet 2014).
- La note d'analyse du BREEAM par ALTO *Crédits BREEAM IN USE – Analyse DCE* (20/11/2014, ALTO)
- La note technique de SETEC *Cahier des charges des commerces – Contraintes structurelles* (12/01/2015, SETEC).

1.3 Enjeux acoustiques du projet

Du point de vue acoustique, le projet présente des enjeux importants. Ceux-ci sont détaillés dans les paragraphes suivants.

1.3.1 Mitoyennetés horizontales et verticales avec des tiers

Les locaux de commerces et locaux associés du présent projet ont des mitoyennetés avec les tiers présents dans le bâtiment MacDonald, qui sont des logements et des espaces de bureaux principalement mais également une crèche et un centre social. Il convient donc de veiller à ce que les isolements réglementaires soient respectés tant pour ce qui concerne les niveaux de bruits aériens que les niveaux de bruit de chocs.

1.3.1.1 Isolement aux bruits de chocs

Les isolements aux bruits d'impacts, de roulement de transpalettes ou de caddies dans les grandes surfaces (de manière générale les bruits solidiens transmis par la structure vers les tiers), doivent être assurés pour respecter la réglementation. Les protections conséquentes sont à mettre en œuvre par l'acheteur pour protéger les tiers des futures activités des preneurs. Aussi, une chape flottante avec résilient acoustique est décrite dans ce document. Ce sol acoustique occupera toute la surface du RDC et du R+1. Des sujétions particulières de mise en œuvre permettant d'assurer la désolidarisation sont spécifiées dans le chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

1.3.1.2 Isolements aux bruits aériens

Les isolements aux bruits aériens devront également être assurés. Nous disposons d'informations partielles sur les dispositions déjà prises à cette fin par le vendeur, Paris Nord Est.

Voici les hypothèses retenues :

- D'après la *Notice descriptive des travaux réalisés pour le macro-lot commerces et les fonctions support associées (daté de Juillet 2014)*, les objectifs suivants sont assurés par le vendeur PARIS NORD EST et ne font donc pas l'objet de dimensionnements et préconisations :
 - o L'isolement des trémies verticales des commerces par rapports aux logements de $DnTA \geq 58$ dB est assuré.
 - o L'isolement des murs verticaux mitoyens entre commerces et logements au R+1 de $DnTA \geq 58$ dB est assuré.

PNE nous a par ailleurs communiqué que les parois verticales des trémies toute hauteur passant dans le volume des bureaux étaient constituées de cloisons à doubles ossatures désolidarisées de type SAD160 au minimum, permettant d'assurer un indice d'affaiblissement de $Rw+C = 62$ dB.

En revanche, aucune information n'est disponible concernant :

- Les parois verticales mitoyennes entre commerces et crèche
- Les parois verticales mitoyennes entre commerces et centre social
- Les parois verticales mitoyennes entre commerces et bureaux
- Les parois verticales mitoyennes entre commerces et école

Il n'existe pas d'isolement réglementaire à atteindre pour ces mitoyennetés. En revanche, il convient que l'activité des commerces ne perturbe pas l'activité ou le confort des tiers. Notamment, à la mitoyenneté entre les bureaux et les commerces, il serait prévu qu'un local de découpe soit présent côté commerce, local potentiellement bruyant et gênant pour les tiers.

Aussi nous proposons dans la présente notice acoustique des doublages acoustiques isolants afin d'assurer un complément d'isolation au niveau de ces mitoyennetés.

- Les planchers horizontaux mitoyens entre commerces et bureaux
- Les planchers horizontaux mitoyens entre commerces et logements

Il est considéré que les bureaux et logements ont fait l'objet d'un complément d'isolation par le dessus des planchers permettant de respecter la réglementation (pour les logements) et en conséquence il n'est pas prévu de disposition complémentaire particulière.

- Les planchers hauts des locaux techniques des groupes électrogène

Il y a une mitoyenneté notamment avec la crèche. Nous n'avons pas d'informations sur ces planchers. Il n'est pas pris de disposition particulière sur l'enveloppe du local du fait que ces groupes électrogène sont des groupes de secours et sous condition que les essais mensuels de maintenance des groupes soient réalisés à des horaires définis en concertation avec les locaux mitoyens de façon à éviter la gêne.

1.3.2 Intégration du projet dans son environnement

Pour permettre le fonctionnement des divers espaces commerciaux, de nombreux locaux techniques sont présents, principalement en R-1 et R-2. En conséquence, le projet présente un nombre conséquent de trémies et de conduits d'aération de rejet ou d'air neuf.

Il convenait de caractériser l'environnement sonore du site, afin de quantifier le bruit dans la situation initiale. Connaissant le paysage sonore, des limitations des niveaux de bruit dans les trémies ont été proposées. Il incombera par ailleurs aux entreprises affiliées aux lots techniques d'étudier les réseaux et la sélection des équipements afin de respecter – toutes sources sonores confondues fonctionnant en régime nominal – les niveaux de bruit résiduel de référence définis dans la présente notice acoustique.

1.4 Contenu de la notice acoustique

Pour faciliter sa compréhension, la notice acoustique PRO est divisée en 2 parties essentielles qui sont :

- Le **cahier des charges acoustique** qui définit les objectifs acoustiques du projet, c'est-à-dire les obligations de résultat imposées aux entreprises, les modalités de vérification de ces performances acoustiques et les documents à fournir par les entreprises.
- Les **spécifications techniques de principe** relatives aux solutions techniques retenues, les caractéristiques et quantités de matériaux, et leurs principes de mise en œuvre. Toutefois, les études d'exécution étant à la charge des entreprises, les moyens définis ci-après n'ont qu'un caractère indicatif et les entreprises devront justifier leurs propositions pour satisfaire les objectifs acoustiques, par des notes de calcul, des plans d'exécution et des rapports d'essais acoustiques en laboratoire des montages et matériaux mis en œuvre.

Obligations de résultats et de moyens

Le présent document, commun à tous les corps d'état, est conçu comme une synthèse des contraintes acoustiques que chaque entreprise doit prendre en compte, puisqu'il existe des interactions entre les différents corps d'état.

Il appartient donc aux entreprises d'établir leurs études tant techniques qu'économiques de façon à respecter les performances requises indiquées dans le présent document.

L'omission d'une quelconque recommandation dans la notice acoustique, ou des différences par rapport aux descriptifs des lots, ne saurait diminuer la responsabilité des entreprises quant aux garanties du résultat qui leur sont demandées.

Les éventuelles demandes de précisions ou d'informations et la découverte de toute discordance entre la présente notice acoustique et d'autres documents du DCE devront être communiqués à la Maîtrise d'œuvre, avant la signature des marchés. Dans le cas contraire, les entreprises sont réputées avoir pris connaissance des différentes pièces du marché et répondre aux exigences les plus contraignantes de chacune d'elles.

L'obtention des résultats mentionnés dans le présent cahier des charges demande une synthèse précise entre les divers corps d'état et une mise en œuvre soignée.

Les entreprises devront effectuer des mesures d'autocontrôle afin d'évaluer le bon respect des objectifs acoustiques définis dans le cahier des charges de la présente notice DCE.

2 REGLEMENTATION ET NORMES APPLICABLES A L'OPERATION

Les principales normes et réglementations acoustiques applicables au projet sont citées dans les paragraphes suivants. Ces listes ne sont pas exhaustives. Voir le

2.1 Textes réglementaires

Les différents textes réglementaires suivants sont applicables à l'opération et sont donc pris en référence :

- **Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.**
Cette loi cadre définit les objectifs généraux de protection contre le bruit.
- **Décret n°95-20 du 9 janvier 1995** relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements.
- **Arrêté du 5 décembre 2006** relatif aux modalités de mesure des bruits de voisinage.
- **Décret 2006-1099 du 31 août 2006** relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.
Ce décret fixe les règles en matière de bruit de voisinage et notamment définit l'émergence sonore comme critère physique d'appréciations d'une gêne potentielle.
- **Arrêté du 30 Juin 1999** relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique vis-à-vis des logements

2.2 Programme

La présente notice acoustique tient compte de la démarche BREEAM IN USE souhaitée par la maîtrise d'ouvrage.

Cette démarche n'a pas d'influence sur l'établissement du cahier des charges de la présente notice acoustique. L'obtention des crédits du BREEAM IN USE pour ce qui concerne le volet acoustique implique l'organisation de mesures de réception acoustique des ouvrages démontrant l'obtention des objectifs établis pendant les études. Ces mesures de fin de chantier sont prévues dans la tranche conditionnelle de notre intervention.

3 OBJECTIFS ACOUSTIQUES

Le cahier des charges acoustiques ci-après définit les objectifs acoustiques proposés pour le projet. Ces objectifs sont exprimés en utilisant les indicateurs standardisés :

- D_{nTA} : pour l'isolement aux bruits aériens entre locaux.
- $L'_{nT,w}$: pour le niveau de bruit d'impact dans les locaux.
- L_{nAT} : pour le niveau de bruit de fond des équipements.
- L_{Aeq} : pour le niveau de pression acoustique équivalent mesuré.

Ces indicateurs standardisés sont référencés sur une durée de réverbération égale à 0,5 s pour les locaux ayant un volume inférieur à 250 m³, et égale à 0,8 s pour les locaux ayant un volume supérieur à 250 m³. Toutes les définitions nécessaires à la bonne compréhension du texte figurent en annexe.

3.1 Limitation des émissions sonores dans l'environnement

La règle de protection du voisinage est régie par le décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

3.1.1 Obligation réglementaire

L'obligation réglementaire de respect du voisinage est définie par des valeurs d'émergences maximum autorisées par rapport aux niveaux de bruit résiduel de référence (bruit sur le site en situation initiale avant travaux). Les seuils d'émergence sont à considérer lorsque tous les équipements sont en fonctionnement simultané.

Les seuils d'émergence sonore globale sont de :

- 5 dB(A) maximum en période diurne (07h-22h),
- 3 dB(A) maximum en période nocturne (22h-07h), ainsi que dimanche et jours fériés.

A ces valeurs, s'ajoute un terme correctif en fonction de la durée d'apparition cumulée du bruit perturbateur. Pour les équipements fonctionnant en continu, le terme correctif est nul.

Ces seuils sont applicables en façade des tiers et en limite de leurs propriétés.

En ce qui concerne l'intérieur des pièces principales des logements, aux seuils d'émergence sonore globale s'ajoutent des seuils d'émergence sonore spectrale qui sont de :

- 7 dB maximum dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 125 Hz et 250 Hz (basses fréquences).
- 5 dB maximum dans la bande d'octave 500 Hz et supérieures (moyennes et hautes fréquences).

Les niveaux de bruit résiduel de référence sont définis dans le paragraphe suivant.

3.1.2 Niveaux de bruit résiduel de référence

Une mesure longue durée des niveaux de bruit résiduel a été effectuée sur la période du 19 au 22 Décembre 2014.

Le sonomètre a été disposé côté terrasse intérieure au niveau des logements sociaux du bloc S3. Cette localisation avait pour objet de caractériser le calme à prévoir en façade des logements à partir du R+2, du côté des terrasses végétalisées : ces terrasses étant entourées par les bâtiments de logements, elles sont relativement protégées des bruits particuliers pouvant parvenir de l'environnement alentour.

Un deuxième point de mesure a été placé en cour intérieure entre les files 34 & 36. Cette situation, encore plus protégée du bruit ambiant de l'environnement, a permis de définir un niveau de protection plus important à prévoir pour certaines zones sensibles que sont les cours intérieures.



Figure 2 – Localisation des points de mesure (vue satellite) et zoning des plans des figures 3&4

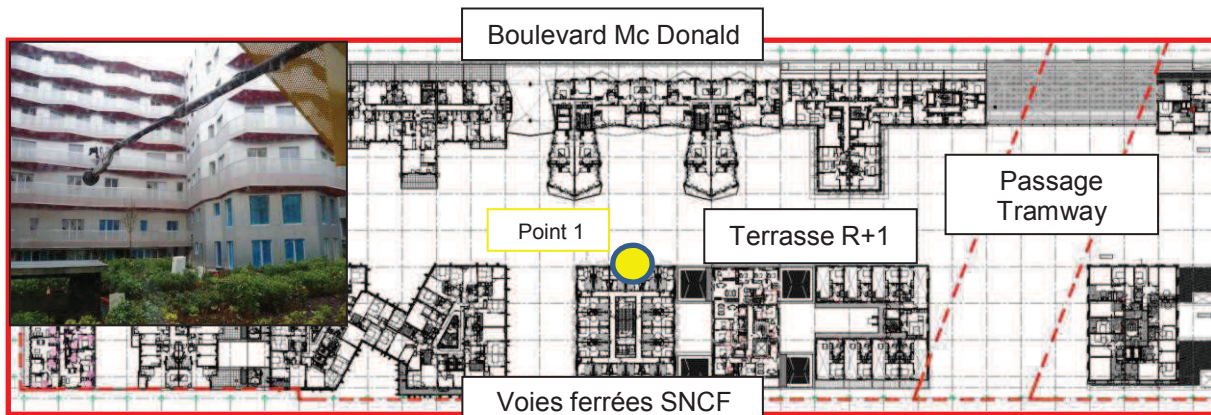


Figure 3 – Localisation du point 1 – Plans R+1

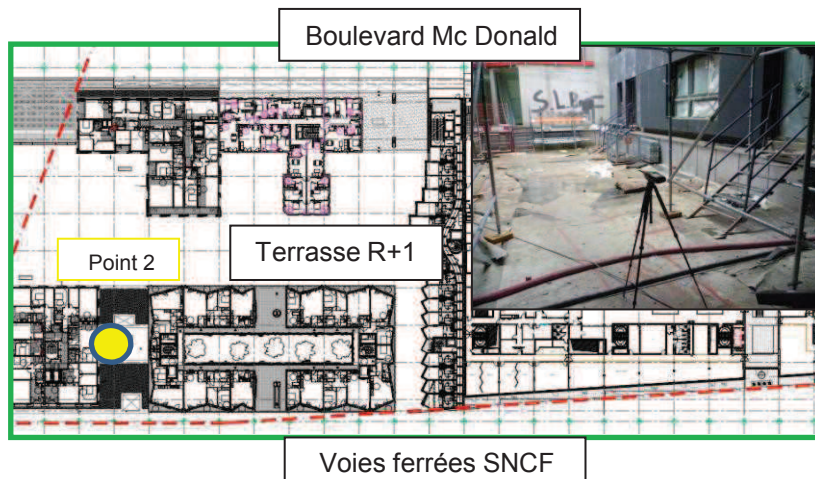


Figure 4 – Localisation du point 2 – Plans R+1

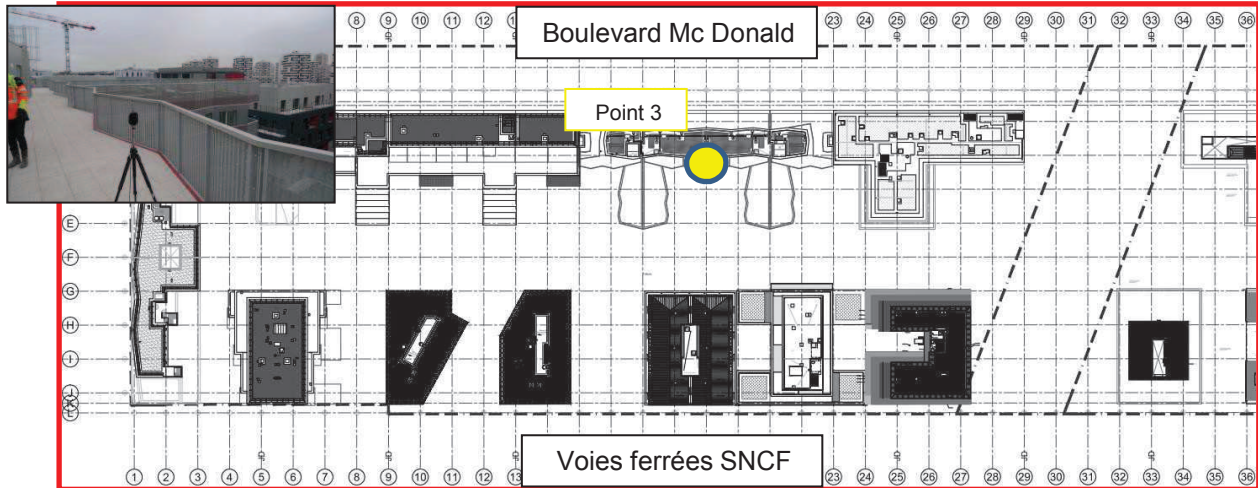


Figure 5 – Localisation du point 3 – Plans toiture

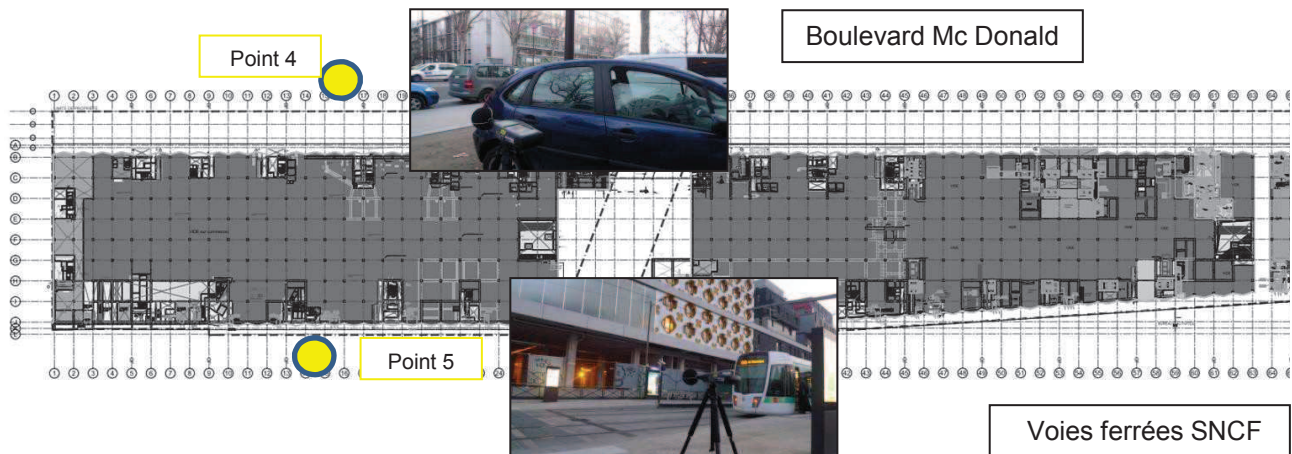


Figure 6 – Localisation des points 4 & 5 situé en bordure du projet au niveau du RDC

Les niveaux de bruit résiduel retenus pour la protection du voisinage sont donnés selon jour ou nuit, et selon zone de sensibilité. En annexes sont consultables les courbes temporelles des mesures effectuées.

Niveaux de bruits résiduels diurnes

Tableau 1 – Niveaux de bruit résiduel diurne au point 1, sur la période entre 7h et 22h le Dimanche 21/12/14

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel L ₉₀	46,5	40,5	39,5	38,5	39,5	31,5	17,5	42,5

Tableau 2 – Niveaux de bruit résiduel diurne au point 3, sur la période entre 17h et 22h le Mercredi 22/01/14

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel L ₉₀	52,5	47,5	44,5	43,0	43,0	36,0	24,0	46,5

Tableau 3 – Niveaux de bruit résiduel diurne au point 4, sur la période la plus calme entre 8h et 9h le Jeudi 23/01/14

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel L ₉₀	64,0	54,5	50,0	50,0	48,5	44,0	35,5	53,5

Tableau 4 – Niveaux de bruit résiduel diurne au point 5, sur la période la plus calme entre 8h et 9h le Jeudi 23/01/14

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel L ₉₀	64,5	54,5	51,5	48,0	46,0	43,5	34,5	53,0

Niveaux de bruits résiduels nocturnes

Période la plus calme de la nuit au niveau de la terrasse R+1

Tableau 5 – Niveaux de bruit résiduel nocturne au point 1, sur la période entre 3h et 4h le Dimanche 21/12/14

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel L ₉₀	41,5	38,5	36,0	34,5	35,5	28,0	15,5	39,0

Extrapolation au point 2

Au point 2, nous avons pu mesurer la différence d'exposition au bruit par rapport au point 1 en faisant une mesure de courte durée simultanée. La différence de relevé de bruit entre les deux points permet de caractériser la différence d'exposition au bruit à prévoir entre les deux situations : façade donnant sur terrasse végétalisée ou façade donnant sur cour intérieure.

Ci-après, nous donnons les différences constatées entre les deux points, considérant une mesure sur la même période :

Tableau 6 – Niveaux de bruit résiduel nocturne au point 1, sur la période entre 3h et 4h le Dimanche 21/12/14

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Différence entre Niveau de bruit résiduel Point 1 L ₉₀ Et Niveau de bruit résiduel Point 2 L ₉₀	-6,0	-4,5	-4,0	-2,5	-3,0	0	0	-2,0

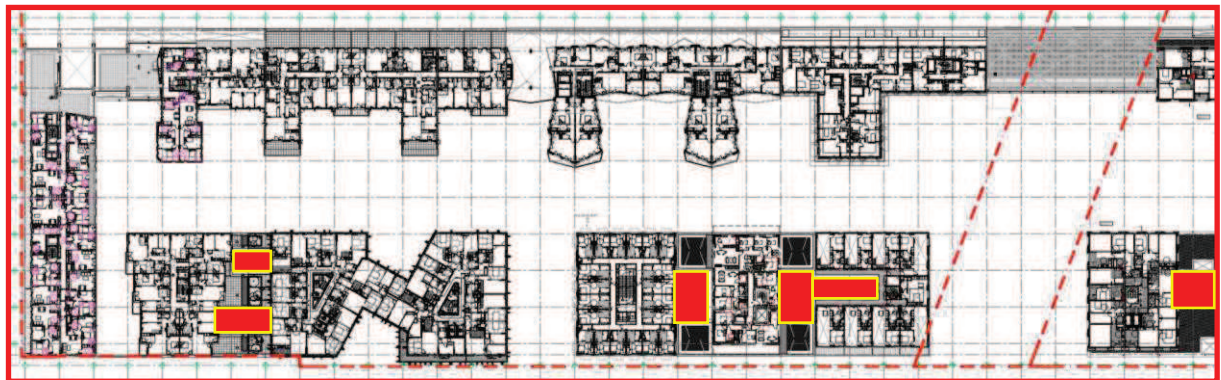
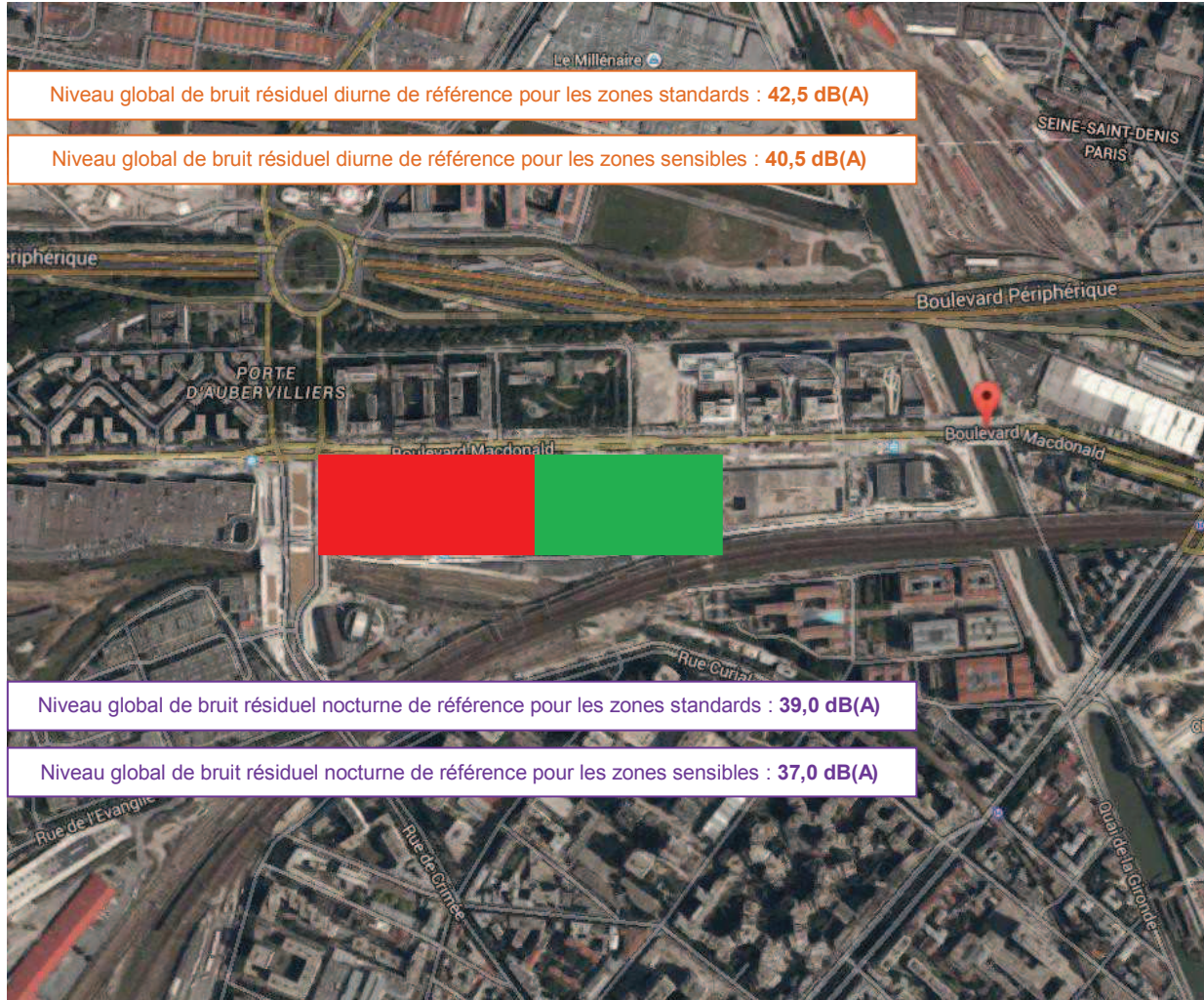
On observe donc une différence globale de 2 dB(A) entre les deux points, notamment du fait d'une exposition plus protégée des niveaux de bruit résiduel au niveau des bandes d'octaves 2k et 4kHz pour ce qui concerne le point 2, dont la position en cour intérieure a le bénéfice d'un masquage complémentaire vis-à-vis des bruits de l'environnement, du fait des bâtiments du projet.

Période la plus calme de la nuit au niveau de la terrasse R+1

Tableau 7 – Niveaux de bruit résiduel nocturne au point 3, sur la période entre 1h et 2h le Jeudi 22/01/15

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel L ₉₀	45,0	46,0	41,5	37,5	37,5	21,0	22,5	41,0

Sont définis deux types de zones au niveau du R+1, selon que l'on se trouve dans une cour intérieure fermée ou ouverte. Les repérages en page suivante explicitent cette différence.



Localisations zones sensibles

Figure 7 – Localisation des zones sensibles (cours intérieures) – Plans R+2

Tableau des niveaux de bruits résiduels de référence à respecter selon les différentes façades tiers et leurs localisations
Période nocturne

Tableau 8 – Récapitulatif des niveaux de bruits résiduels de référence – période nocturne

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel nocturne de référence, cas courant R+1	41,5	38,5	36,0	34,5	35,5	28,0	15,5	39,0
Niveau de bruit résiduel nocturne de référence, zones sensibles R+1 (cours intérieures fermées)	35,5	34,0	32,0	32,0	32,5	28,0	15,5	37,0
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, toiture – Point 3	45,0	46,0	41,5	37,5	37,5	21,0	22,5	41,0
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, boulevard McDonald – Point 4	59,0	49,5	45,5	45,5	43,5	39,0	30,5	48,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, voies SNCF – Point 5	59,5	49,5	46,5	43,5	41,5	38,5	29,5	48,0

Période diurne

Tableau 9 – Récapitulatif des niveaux de bruits résiduels de référence – période diurne

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k	dB(A)
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, cas courant terrasse R+1 – Point 1	46,5	40,5	39,5	38,5	39,5	31,5	17,5	42,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, zones sensibles (cours intérieures fermées) – Point 2	40,5	36,0	35,5	36,0	36,5	31,5	17,5	40,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, toiture – Point 3	52,5	47,5	44,5	43,0	43,0	36,0	24,0	46,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, boulevard McDonald – Point 4	64,0	54,5	50,0	50,0	48,5	44,0	35,5	53,5
Niveau de bruit résiduel diurne de référence, voies SNCF – Point 5	64,5	54,5	51,5	48,0	46,0	43,5	34,5	53,0

Nota : Les entreprises devront le respect des émergences réglementaires toutes sources sonores confondues, tous équipements techniques en fonctionnement nominal, sur la base des niveaux de bruit résiduel définis au présent paragraphe et résumés dans le tableau ci-dessus.

3.1.3 Obligation contractuelle de niveaux de bruits maximum rejetés dans l'environnement

Les niveaux de bruit rejetés dans l'environnement toutes sources simultanées confondues et fonctionnant au régime nominal doivent permettre de respecter en façade des riverains les niveaux de bruits résiduels de référence définis en 3.1.2. Les entreprises des lots techniques concernés devront effectuer les études nécessaires (notamment simulation acoustique environnementale 3d) pour assurer le respect de la réglementation, prenant en compte les réseaux et la sélection des équipements.

3.2 Isolements aux bruits aériens entre locaux

Les objectifs d'isollements recherchés sont donnés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 10 – Exigences d'isolement aux bruits aériens

Local de réception	Local d'émission	Objectif D_{nTA}
Crèche	Commerces	≥ 55 dB
Ecole		≥ 55 dB
Logements		≥ 58 dB*
Circulations	Locaux techniques	≥ 35 dB

*Objectif réglementaire

Commentaires sur les objectifs :

Se référer au §1.3.

3.3 Isolements aux bruits de chocs

Le programme technique pour le niveau de pression pondéré du bruit de choc standardisé $L'_{nT,w}$ est donné par le tableau suivant :

Tableau 11 – Exigences niveaux bruits de choc

Local de réception	Local d'émission	Objectif $L'_{nT,w}$
Logements hors projet	Commerces	≤ 58 dB
Bureaux hors projet, crèche, école, centre social	Commerces	≤ 60 dB

3.4 Acoustique interne des espaces

Les objectifs de T_r moyenné correspondent à une moyenne des valeurs de la durée de réverbération sur les bandes d'octave 125 Hz, 250 Hz, 500 Hz, 1 kHz, 2 kHz et 4 kHz.

L'absorption acoustique à l'intérieur des locaux techniques est utilisée pour réduire le niveau de bruit dans ces locaux et par conséquent, le niveau de bruit dans les locaux adjacents.

Tableau 12 – Exigences de contrôle de la durée de réverbération dans les autres espaces du projet

Locaux concernés	Objectif T_r [s]	AAE
Palier des monte-charges communs (files 24 à 25, ligne D)	-	$\geq 0,25 \times S_{sol}$
Locaux techniques CTA, CFO et VDI ; atelier	-	$\geq 0,75 \times S_{sol}$
Locaux techniques GF, GE	-	$\geq 1,00^{**} \times S_{sol}$

**Dans ces locaux, il est préconisé un traitement en absorbant mural en complément du traitement en plafond.

Nota :

AAE = Aire absorption équivalente

S_{sol} = Surface de sol

3.5 Niveau de bruit des équipements dans les espaces

Il s'agit ici des limites de niveaux de bruit occasionnés par les équipements de ventilation, plomberie, électricité et plus généralement tous les équipements en fonctionnement, toutes sources confondues y compris les bruits dus aux mitoyennetés avec des locaux techniques. Les niveaux de pression acoustique normalisés (L_{nAT}) générés par les équipements quels qu'ils soient ne doivent pas dépasser les valeurs présentées au Tableau 13.

Tableau 13 – Exigences de niveaux de bruits des équipements

Locaux concernés	Objectifs L_{nAT}
Locaux techniques	
Locaux Groupes électrogènes	≤ 85 dB(A) et NR75
Locaux techniques de ventilation	≤ 75 dB(A) et NR68
Local technique GF	≤ 80 dB(A) et NR70
Locaux transformateurs	≤ 45 dB(A) et NR36
Autres locaux techniques (Motopompes, CTA)	≤ 75 dB(A) et NR68
Trémies	
Trémies toute hauteur	≤ 70 dB(A) et NR60

4 JUSTIFICATION ET VALIDATION DES TRAVAUX A REALISER

4.1 DOCUMENTS JUSTIFICATIFS DEMANDES AUX ENTREPRISES

4.1.1 Notion d'équivalence

Les spécifications techniques décrites dans le présent document sont généralement suivies d'une référence de matériau-type ou de matériel-type, suivant du terme « ou équivalent ». Cette notion d'équivalence s'entend pour tous les aspects liés à la qualité acoustique du matériau ou du matériel cité, à savoir :

- La performance acoustique intrinsèque du matériau ou du matériel, à la fois en valeur globale (indice d'affaiblissement acoustique R_w+C et R_w+C_{tr} , coefficient d'absorption acoustique α_w , niveau de puissance acoustique L_w , etc...) et en valeurs par bandes de fréquence sur un spectre établi au minimum de 63 Hz à 4 kHz ; cette performance acoustique doit avoir été mesurée dans un laboratoire acoustique agréé.
- La garantie d'une mise en œuvre permettant d'obtenir les performances acoustiques visées.
- La pérennité des performances acoustiques.

Dans tous les cas, c'est l'acousticien de la maîtrise d'œuvre qui jugera du caractère équivalent des produits proposés par l'entreprise.

4.1.2 Documents à fournir par les entreprises

Avant le commencement des travaux, les entreprises devront notamment soumettre au visa de l'acousticien les éléments suivants ainsi que tout élément justificatif des prestations à réaliser.

Gros-œuvre

- Repérage et détails des chapes et isolants sous chape
- Fiches techniques des isolants sous chape
- Note de calculs justifiant l'efficacité de l'isolant sous chape prenant en considération les charges
- Plans avec mention des épaisseurs et type de planchers, voiles

Faux-plafonds – cloisons – doublages

- Fiche technique, composition et plan de repérage des doublages.
- Fiches techniques et rapports d'essais acoustiques en laboratoire des doublages de correction acoustique ainsi que des doublages d'isolement.
- Carnet de détails des points singuliers (jonctions cloisons notamment).
- Fiches techniques, compositions et plans de repérage des faux-plafonds absorbants.

Métallerie – serrurerie

- Plan de repérage et fiches techniques détaillées des trappes et bloc-portes des locaux techniques

CVCD

- Fiche technique des équipements bruyants ou vibrants tels que CTA, pompe, motopompes, VMC, avec mention des niveaux de puissance acoustique L_w par bandes d'octave de 63 Hz à 4 kHz.
- Notes de calcul justifiant la sélection des plots anti-vibratiles sous les équipements techniques vibrants (incluant notamment la fréquence propre, le taux de filtrage et la déflexion statique sous charge) tels que CTA.
- Plans des réseaux de CVC avec mention des sections et débits.
- Fiche technique des entrées d'air, grilles de soufflage et grilles de reprise.
- Fiche technique des gaines flexibles acoustiques avec mention des atténuations sonores.
- Notes de calculs acoustiques, établies en dynamique (atténuations et régénération), de dimensionnement des pièges à son sur les réseaux CVC démontrant le contrôle effectif du bruit résultant dans les locaux. Une note de calcul par réseau est nécessaire, pour chaque équipement (1 soufflage et 1 extraction à chaque fois).
- Notes de calculs acoustiques de dimensionnement des pièges à son concernant les rejets sonores dans l'environnement des équipements techniques tels que CTA. Pour les CTA, une note de calcul par réseau est nécessaire (1 air neuf et 1 rejet à chaque fois).

Plomberie

- Plans des réseaux de plomberie avec canalisations EU-EV-EP.
- Fiche technique des colliers anti-vibratiles, fourreaux résilients, coquilles de laine minérale.

CF-CFO

- Fiches techniques des équipements (groupes électrogène, transformateurs, CTA)
- Note de calculs justifiant des pièges à sons mis en œuvre sur les rejets, air neuf, et échappement des LT GE
- Notes de calculs justifiant du niveau de pression acoustique à 2m des VB, VH des locaux électriques.
- Notes de calculs justifiant du traitement antivibratoire des appareils vibrants (transformateurs, onduleurs, groupes électrogènes, etc.)
- Notes de calculs des réseaux CTA sur Air neuf et rejets
- **Calculs par simulation acoustique 3d des rejets sonores dans l'environnement**

4.2 VERIFICATION DES PERFORMANCES ACOUSTIQUES

4.2.1 Autocontrôles des entreprises

4.2.1.1 *Objet des autocontrôles*

Ci-après est définie une procédure de contrôle acoustique des ouvrages à suivre par les différentes entreprises. Afin que les mesures de contrôle réalisées en fin de chantier soient les plus efficaces possibles, il est expressément demandé aux entreprises de procéder à des autocontrôles en cours de réalisation.

Si les contrôles effectués par le Maître d'œuvre s'avéraient négatifs du fait d'une carence identifiée d'une ou plusieurs entreprises ou d'une absence d'autocontrôle préalable, les entreprises auraient à supporter, outre la mise en conformité des ouvrages, l'intégralité des coûts des essais acoustiques et des frais afférents.

4.2.1.2 *Procédure d'autocontrôle*

Les dossiers d'autocontrôle réalisés par les entreprises devront comporter les informations suivantes (liste non exhaustive et à adapter selon les corps d'états) :

- La date et l'heure d'exécution des mesures ou vérifications.
- Un dossier de plans de niveaux (format A3) avec localisation des points de mesures.
- Les conditions de mesures.
- Les observations visuelles pouvant aider à la compréhension des résultats de mesure, par exemple : liste des travaux non terminés pouvant avoir une incidence sur les résultats, par exemple absence de portes, absence de grilles de ventilation, etc.
- Perturbations présentes pendant les mesures du fait de l'activité extérieure à l'espace considéré.
- La liste des matériels utilisés pour la réalisation des mesures et leurs numéros de série.
- L'identification de l'intervenant (interne ou externe à l'entreprise) réalisant les mesures.
- Les mesures acoustiques seront réalisées conformément aux normes en vigueur, notamment :
- NF S 31.077 « Acoustique – Mesurage de l'isolement dû aux bruits aériens et de la transmission des bruits de choc ainsi que du bruit des équipements – Méthode de contrôle » (NF EN 10-052).
- NF S 31.010 « Caractérisation et mesurage des bruits de l'environnement – Méthodes particulières de mesurage ».

4.2.1.3 *Autocontrôles demandés au lot CVCD*

Le lot CVCD devra procéder à des mesures de niveau de bruit des équipements techniques à l'intérieur des locaux et dans l'environnement.

Prévoir :

- 1 mesure de niveau de bruit de fond dans un échantillon représentatif de locaux : au moins 15 mesures.
- 1 mesure de niveau sonore à 2 mètres de chaque équipement technique, rejet et air neuf.

Ce lot devra accompagner les mesures acoustiques de contrôles de débit afin de vérifier le point de fonctionnement des équipements. Il devra avoir procédé au préalable à l'équilibrage des réseaux.

Les résultats de ces mesures devront être synthétisés dans un rapport de mesure qui sera transmis au maître d'œuvre, avant les mesures acoustiques finales de réception de l'ouvrage.

4.2.1.4 Autocontrôles demandés au lot CF-Cf

Ces lots devront procéder :

- à la vérification de la qualité et du caractère exhaustif des calfeutrements et rebouchages des passages de câbles, des passages de réseaux divers, et de toute réservation utilisée ou non.
- A la vérification des plots antivibratiles sous transformateurs, onduleurs, GE et tous appareils vibrants.

Tout constat de carence en ce domaine effectué par le maître d'œuvre justifiera des essais acoustiques complémentaires effectués par le maître d'œuvre à la charge des entreprises concernées.

4.2.1.5 Autocontrôles des autres lots

Il appartient aux entreprises titulaires des autres lots de procéder aux mesures acoustiques d'autocontrôle qui s'avèreraient nécessaires pour la tenue de leurs obligations de résultat.

Notamment : cloisons et doublages, faux-plafonds, etc.

4.2.2 Mesures acoustiques de fin de chantier

Une fois les travaux achevés et les mesures d'autocontrôle des entreprises transmises à l'acousticien conseil d'ALTAREA, ce dernier procédera à une campagne de mesures des performances des ouvrages sur un échantillon de locaux.

Les entreprises devront prendre toute disposition pour permettre ces essais de contrôle de conformité. Elles devront également faire la vérification préalable des conditions de mesure : rebouchages, étanchéité périphérique des portes, réglage des réseaux de ventilation, etc.

Toute mesure ne pouvant pas être exécutée le jour prévu pour le contrôle du fait d'une carence d'une entreprise sera réalisée ultérieurement par l'acousticien à la charge de ladite entreprise.

Les essais concerneront le cas échéant :

- L'isolement aux bruits aériens entre locaux adjacents.
- Le niveau de bruit d'impact dans les locaux.
- La durée de réverbération dans les locaux.
- Les mesures du bruit des équipements techniques à l'intérieur des locaux et dans l'environnement.

La conformité des résultats par rapport aux exigences sera atteinte si les valeurs mesurées restent dans une fourchette de ± 3 dB, liée aux incertitudes de mesure. Dans tous les cas, cette tolérance sur les résultats de mesure après travaux ne constitue en aucun cas un assouplissement du cahier des charges acoustiques, et ne s'applique pas aux résultats des rapports d'essais acoustiques en laboratoire justifiant de la performance acoustique des matériaux mis en œuvre.

Si les essais s'avèrent non conformes aux objectifs, l'acousticien précisera dans son rapport, dans la mesure de leur identification, la ou les solutions à mettre en œuvre pour remédier à ces carences.

Les travaux modificatifs seront autocontrôlés par les entreprises et elles informeront la maîtrise d'œuvre de l'achèvement des travaux modificatifs.

Si une nouvelle campagne d'essais s'avérait nécessaire, elle pourrait être réalisée par l'acousticien de la maîtrise d'œuvre pour confirmation : les frais afférents seraient alors imputés aux entreprises concernées. Pour tout résultat non conforme, les entreprises identifiées devront procéder à la mise en conformité et supporter les charges correspondantes aux essais acoustiques supplémentaires.

Remarque :

Les essais acoustiques ne peuvent être réalisés de façon satisfaisante qu'après les opérations préalables de réception effectuées par le maître d'œuvre et en l'absence d'entreprises travaillant sur le site. Ces essais seront donc réalisés postérieurement à la réception de l'ouvrage par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre et le PV de réception de l'ouvrage portera la mention "sous réserve des résultats d'essais acoustiques".

5 SPECIFICATIONS TECHNIQUES DE PRINCIPES

Le projet doit permettre que les activités prévues se déroulent dans les meilleures conditions de confort acoustique pour les utilisateurs et le public accueilli, tout en respectant la réglementation concernant les bruits de voisinage. Les solutions de principe pour rencontrer ces différents objectifs acoustiques sont décrites ci-dessous.

5.1 Gros-œuvre

5.1.1 Chapes flottantes des espaces commerciaux

Dans tous les espaces du lot ALTAREA, il sera mis en œuvre des chapes flottantes justifiant d'un indice d'affaiblissement aux bruits d'impact de $\Delta L_w \geq 30$ dB. L'atténuation aux bruits de chocs devra atténuer les basses fréquences selon les valeurs minimales suivantes : $\Delta L_{63\text{Hz}} \geq 10$ dB et $\Delta L_{125\text{Hz}} \geq 20$ dB.

Ces chapes flottantes sont complémentaires aux planchers existants et seront constituées des éléments suivants :

- Chape de 12cm
- Film de polyéthylène
- Granulé de caoutchouc lié, résilient acoustique de 17mm d'épaisseur, de type Regupol Sound 12 de chez BSW ou techniquement équivalent
- (FOAMGLASS, optionnel)
- Plancher béton support

Sujétions particulières de mise en œuvre : Le tapis résilient acoustique est posé en butée bout à bout. Il sera essentiel de veiller à la précision du raccord entre les lés. Au jointolement entre les différents lés, une bande adhésive permet d'assurer l'étanchéité (voir photo ci-après). Un soin particulier sera apporté à la mise en œuvre de ces jointolements de sorte à éviter les coulures entre les lés. Les murs de flancs sont pourvus d'une bande d'isolation des bords pour tout le pourtour composée de deux couches de laine minérale de 10mm chacune, soit un relevé périmétrique de laine de roche de 20mm d'épaisseur totale. Celles-ci sont fixées par des bandes adhésives au mur de flanc respectivement complètement étanchéifiées par rapport au bord de la bande d'isolation sous chape (joint d'aboutement). Le film en PE est ensuite ajouté et finalement la chape est coulée. Il n'y a pas de contact rigide entre la chape et la structure. La bande d'isolation périphérique doit permettre la désolidarisation des bords de chape d'avec les murs attenants et autres éléments de structure.



Figure 8 – Illustrations de pose de Regupol : les lés sont précisément disposés bord à bord et ensuite scotchés. La chape coulée par-dessus ne pourra pas couler entre les lés.

Locaux concernés :

- Tous locaux de commerces RDC
- Tous locaux de commerces R+1

Nota : la performance acoustique est à atteindre quelles que soient les contraintes de charges à supporter. L'entreprise devra s'assurer en choisissant un produit particulier, que celui-ci permet bien l'atténuation acoustique recherchée considérant les charges prévues selon chaque zone du projet. Il est à noter que les charges d'exploitation prévues par le vendeur PNE sont de 900 kg/m² au rez-de-chaussée dans le cas courant, de 500kg/m² au RDC sous les mezzanines et de 500 kg/m² au R+1 (pour infos supplémentaires, se référer au la notice descriptive des travaux réalisés de PNE).

5.1.2 Massifs d'inertie sous les équipements techniques

Des massifs seront nécessaires au minimum sous les groupes électrogènes, les groupes froids et les pompes.

Les appuis antivibratiles seront dimensionnés par l'entreprise selon les caractéristiques des machines. Se référer aux §§ 5.5, 5.7 & 5.8 pour plus de détails sur les exigences liées aux systèmes antivibratiles.

5.1.3 Rebouchages et calfeutrements

Dans les voiles béton, les trous de banches doivent être rebouchés au béton à pleine épaisseur. Ce rebouchage devra combler parfaitement le diamètre intérieur du trou de banche (aucun vide ou rebouchage partiel).

Lors des passages de câbles électriques, de gaines CVC, de canalisations EU-EV/EP ou autres éléments similaires au travers des planchers béton et parois béton ou maçonneries, il est nécessaire de prévoir des fourreaux résilients entourant l'élément traversant et d'effectuer ensuite un rebouchage autour de ce fourreau résilient par du béton à pleine épaisseur. Les rebouchages à la mousse expansive ou au polystyrène sont proscrits.

Avant le rebouchage des réservations, l'entreprise de gros-œuvre devra s'assurer que ces fourreaux résilients ont bien été mis en œuvre par les corps d'état concernés.

5.2 Métallerie, serrurerie

5.2.1 Portes d'accès aux locaux techniques CTA, Motopompes, transformateurs

Les bloc-portes d'accès aux locaux techniques du projet depuis les circulations justifieront d'un indice d'affaiblissement aux bruits aériens de $R_w+C \geq 35$ dB.

5.2.2 Portes d'accès des locaux Groupe électrogène

Les bloc-portes d'accès aux locaux techniques des groupes électrogènes justifieront d'un indice d'affaiblissement aux bruits aériens de $R_w+C \geq 40$ dB.

5.3 Cloisons, doublages et faux-plafonds isolants, plâtrerie

5.3.1 Doublage isolant autoportant

Doublage isolant autoportant justifiant d'un différentiel d'indice d'affaiblissement acoustique de $\Delta(R_w+C) \geq 16$ dB. Il sera constitué de 2 plaques de plâtre BA13 à joints croisés, montées sur une ossature indépendante sans contact avec la paroi doublée. Une laine minérale de 85mm sera disposée derrière les plaques de plâtre. Un vide d'air de 10mm mm sera ménagé entre l'ossature du doublage et la paroi doublée.

Epaisseur totale à prévoir : 12cm minimum (selon hauteur à franchir).

Localisations

- Parois mitoyennes entre commerces et crèche (RDC)
- Parois mitoyennes entre commerces et centre social (RDC)
- Parois mitoyennes entre commerces et bureaux (R+1)
- Parois mitoyennes entre commerces et école (RDC)

5.4 Traitements de correction acoustique des locaux techniques

5.4.1 Faux-plafond et revêtements muraux en fibres de bois compressé

Faux-plafond absorbant en dalles de fibres de bois compressé présentant un coefficient d'absorption acoustique $\alpha_w \geq 0,90$. Il est composé de panneaux de type Organic Twin 100mm de chez Knauf ou techniquement équivalent. Ce faux-plafond sera directement monté sur la sous-face du plancher haut.

Une surface équivalente à 90% de la surface au sol sera au minimum à mettre en œuvre.

Un traitement mural complémentaire dans les locaux GE au minimum et à prévoir selon nécessité pour respecter les objectifs de niveaux de bruit définis dans les § 3.5 du présent document.

Localisations

- Locaux CTA ;
- Locaux transformateurs ;
- Tout autre local technique comportant des équipements bruyants (notamment pompes, ventilateurs, etc.)
- Locaux techniques GE

5.4.2 Faux-plafond et revêtements muraux cassettes métalliques perforées (alternative pour LT GE)

Faux-plafond absorbant en constitué de cassettes métalliques présentant un coefficient d'absorption acoustique $\alpha_w \geq 0,90$. Ces cassettes seront constituées d'une tôle de métal ayant un taux de perforation minimum de 20% et d'un matelas de laine minérale de 100mm d'épaisseur au minimum. La laine minérale ne sera pas revêtue d'un kraft ou d'un pare-vapeur (de façon à assurer l'absorption acoustique requise).

Un traitement mural complémentaire est également prévu sur toute surface disponible.

Localisations

- Locaux techniques GE, en alternative aux traitements fibres de bois compressées.

5.4.3 Faux-plafond en dalles de fibres minérales

Faux-plafond absorbant en dalles de fibres minérales avec un coefficient d'absorption acoustique $\alpha_w \geq 0,65$. De type THERMATEX SYMETRA de chez KNAUF pour une épaisseur de 15mm de chez Ecophon ou techniquement équivalent. Un vide d'air de 180mm au minimum sera systématiquement ménagé derrière les dalles minérales.

Ce faux-plafond sera mis en œuvre sur toute la surface disponible de plafond **avec une surface minimum à prévoir de 25m²**.

Ce faux-plafond vérifiera les coefficients d'absorption acoustique minimum suivants, par bande de fréquence:

Tableau 14 – Exigences coefficient d'absorption faux-plafond fibre minérale $\alpha_w \geq 0,65$ en bande d'octave

Bande de fréquence (Hz)	125	250	500	1k	2k	4k
Coefficient d'absorption α_{sabine}	0,35	0,40	0,60	0,90	0,95	0,95

Localisations

- Locaux administratifs et leurs circulations : toute surface disponible en plafond
- Circulation ERP des monte-charges (files 25 à 27, ligne D)

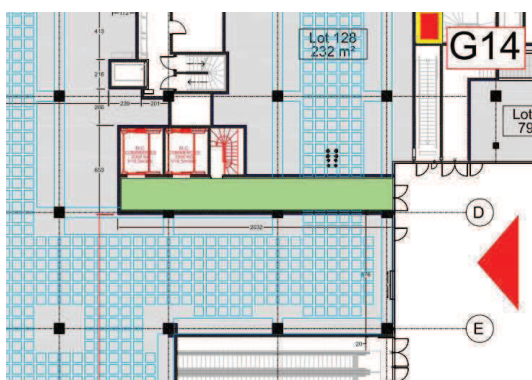


Figure 9 – Localisation de la zone ERP donnant sur les monte-charges des commerces

5.5 Equipements techniques CVCD

5.5.1 Supportage et accroches des gaines dans les trémies toute hauteur

Les gaines et conduits (de CVC, y compris cheminées des groupes électrogène) cheminant dans les 15 trémies toute hauteur du projet devront être fixés aux trémies par le biais de suspentes désolidarisées.

Selon les cas, des colliers antivibratiles de type MUPRO pourront être utilisés. Pour les gaines et conduits reposant directement sur les platines supports existantes ou sur les corbeaux à créer, des appuis antivibratiles de type résilients acoustiques devront être disposés à chaque point d'appuis de sorte à assurer la désolidarisation totale de ces gaines par rapport à la structure des trémies sur lesquelles elles sont fixées (supports de chez PAULSTRA, AMC, ou techniquement équivalent).

5.5.2 Pièges à sons et réseaux de ventilation des locaux

Les CTA constituent la source de bruit principale dans les réseaux aérauliques. Lors de la sélection des équipements, il sera tenu compte de la production sonore et choisi de préférence des ventilateurs centrifuges à action.

D'une façon générale, les CTA et extracteurs seront systématiquement pourvus de pièges à sons primaires sur tous les réseaux de soufflage et de reprise (ou extraction). Ces pièges à sons seront placés le plus près possible des caissons, voire dans les caissons eux-mêmes.

Dans le cas général, les pièges à sons auront une longueur minimale de 2 mètres et présenteront les atténuations minimales suivantes, par bande d'octave :

Tableau 15 – Exigences atténuation pièges à son CTA de 2ml, cas général

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k
Atténuation statique (en dB)	5	12	19	24	36	34	22

Nota : ces valeurs sont données à titre indicatif et seront à ajuster en fonction des calculs acoustiques de réseaux de l'entreprise.

La vitesse d'air sera limitée à 10 m/s dans les veines d'air des pièges à sons.

Il est considéré que les réseaux et terminaux sont à la charge du preneur. Il devra faire effectuer les dimensionnements de façon à respecter les objectifs de L_{pmax} dans les locaux. Les informations suivantes sont données à titre indicatif.

Dans le cas courant, aucune gaine de ventilation ou d'extraction ne traversera les parois séparatives de local à local pour éviter les phénomènes d'interphonie.

Il importera de limiter les vitesses d'air dans les réseaux afin de limiter la régénération de bruit. Celles-ci devront être conformes aux valeurs indiquées ci-dessous en fonction des objectifs de bruit de fond dans les locaux.

Tableau 16 – Objectifs niveau de bruit de fond et vitesses d'air maximales

Objectif de niveau de bruit de fond	Vitesse d'air maximale en m/s
30 dB(A) et NR25	3,0 dans les piquages terminaux et 4,0 en amont
35 dB(A) et NR30	3,5 dans les piquages terminaux et 4,5 en amont
40 dB(A) et NR35	3,8 dans les piquages terminaux et 5 en amont
45 dB(A) et NR40	4,2 dans les piquages terminaux et 5,5 en amont

Ces valeurs doivent néanmoins être adaptées à la géométrie des réseaux et à la présence éventuelle d'éléments perturbateurs (registre, clapets, etc.).

Les grilles et diffuseurs seront raccordés au réseau par des conduits flexibles acoustiques, type Phoniflex de France Air ou équivalent. Ces gaines flexibles acoustiques présenteront une atténuation statique du niveau sonore au moins égale aux valeurs suivantes :

Tableau 17 – Objectifs atténuation gaines flexibles

Bande de fréquence (Hz)	63	125	250	500	1k	2k	4k
Atténuation statique (en dB)	2	6	13	15	18	15	10

5.5.3 Rejets sonores des équipements

Des pièges à sons systématique de 2 mètres linéaires de longueur au minimum seront à prévoir avant chaque grille de rejet ou d'air neuf, et au niveau des VB et VH des locaux techniques.

Il incombera à l'entreprise de dimensionner ses réseaux pour respecter les exigences de niveaux de pression sonore maximum en façade des tiers. Ces objectifs sont donnés en début de ce document.

5.5.4 Isolation antivibratoire des équipements

Les équipements générant des vibrations feront l'objet d'une isolation antivibratoire : CTA, ventilateurs, extracteurs VMC, pompes, motopompes diesel, etc...

Les pompes et motopompes devront être supportées par un massif d'inertie en béton armé reposant sur des appuis anti-vibratiles. La masse du massif devra être de l'ordre de deux fois la masse de la pompe supportée. L'efficacité de filtrage sera d'au moins 95 % à la fréquence la plus basse d'excitation.

Les plots antivibratoires placés sous les autres appareils auront une fréquence propre sous charge inférieure ou égale à 12 Hz. L'efficacité de filtrage sera d'au moins 95 % à la fréquence la plus basse d'excitation.

Les connexions de ces équipements avec les gaines, les canalisations et les câbles devront intégrer un dispositif de découplage ou de libre débattement afin d'éviter de court-circuiter l'efficacité des appuis de désolidarisation.

Les tuyauteries seront également désolidarisées de la structure, par colliers avec garniture anti-vibratile

5.6 Plomberie

Les canalisations EU/EV et EP seront fixées aux parois par l'intermédiaire de systèmes anti-vibratiles incorporant une garniture résiliente de type Dammgulast de Mupro, ou équivalent.

Les canalisations EU doivent être en PVC double peau, par exemple type Friaphon de Girpi, pour limiter les bruits d'écoulement.

Les traversées des parois seront exécutées avec un fourreau résilient de type Talmisol de Someca ou équivalent. Ce fourreau résilient entourera complètement l'élément traversant et dépassera de 10 mm minimum de chaque côté d'une paroi verticale, et de 50 mm de chaque côté d'un plancher, avant découpe pour finition. Toutes les réservations seront ensuite rebouchées au mortier ou au plâtre suivant le cas, sur toute l'épaisseur de la paroi et l'étanchéité sera parachevée au mastic souple.

5.7 Electricité

5.7.1 Transformateurs, onduleurs et autres équipements

Les transformateurs seront mis en œuvre sur des plots antivibratoires en caoutchouc ou en élastomère ayant une fréquence propre de l'ordre de 8 à 10 Hz (type Paulstra ou équivalent). Chaque transformateur sera posé des plots antivibratiles de type Vibrachoc VIB-5984-01 de chez PAULSTRA (roulettes antivibratiles spécialement adaptées pour transformateurs électriques).

Le niveau vibratoire mesuré sur le plancher bas, le plancher haut et sur les murs du local technique devra être compatible avec les exigences acoustiques du cahier des charges, notamment en ce qui concerne l'absence de tonalité marquée dans les différents locaux du projet, à 50 Hz et à 100 Hz.

Les armoires électriques, onduleurs et autres équipements susceptibles de transmettre des vibrations via la structure devront également être désolidarisés des murs et des planchers haut et bas lorsque des locaux sensibles sont situés à proximité ou en liaison structurelle directe. Vis-à-vis des locaux peu sensibles, l'entreprise devra apprécier, en fonction des caractéristiques des équipements, de la nécessité de désolidarisation vis-à-vis des structures.

Les raccordements des câbles aux transformateurs seront effectués par des connexions souples.

Les câbles reliant le local transformateur aux locaux devront cheminer dans des caniveaux intérieurs à l'enveloppe du projet (jamais via l'extérieur). Après pose des câbles ces caniveaux devront être calfeutrés par le lot courants forts afin d'éviter les ponts phoniques.

Si nécessaire, les grilles de ventilation haute et basse des locaux électriques seront de type acoustique, afin de limiter les rejets sonores vers le voisinage conformément aux objectifs acoustiques spécifiés dans le présent document. Eu égard aux niveaux de puissance acoustiques générés par les équipements considérés, un piège à sons pourra être nécessaire.

5.7.2 Groupes électrogènes

Les groupes électrogènes seront capotés de manière à présenter une puissance acoustique L_w limitée à 93 dB(A), soit un niveau de pression acoustique L_p limité à 82 dB(A) à 1 m.

Les ventilations des locaux GE seront équipés de pièges à son à baffles parallèles dont la longueur ne sera pas inférieure à 2 m. Ces éléments seront dimensionnés de manière à satisfaire aux objectifs acoustiques réglementaires et contractuels. Au besoin, il sera mis en œuvre 2 pièges à sons en série (probable).

L'échappement de chaque groupe électrogène comprendra au moins 1 piège à son cylindrique, de type SM30P de IAC BOET STOPSON ou équivalent.

La désolidarisation se fera par appuis ressorts exclusivement sous un massif d'inertie d'épaisseur minimale 15 cm et de masse équivalente à deux fois la masse du groupe électrogène.

Les plots antivibratoires placés sous les autres appareils auront une fréquence propre sous charge inférieure ou égale à 5 Hz. L'efficacité de filtrage sera d'au moins 95 % à la fréquence la plus basse d'excitation.

Les groupes électrogène de ce projet ont une fonction de secours et les horaires d'opération des maintenances devront être définis en accord avec les tiers de façon à prévenir de la gêne de voisinage (crèche notamment).

5.7.3 Percements et encastremets

Les blocs électriques ne seront pas montés en vis-à-vis dans les séparatifs. Ces boîtiers électriques disposés de part et d'autre d'une paroi seront distants au minimum de 60 cm dans le cas d'une cloison sèche et de 20 cm dans le cas d'une paroi en béton.

L'encastrement des boîtiers électriques dans les voiles en béton n'excèdera jamais une profondeur de 7 cm.

Les chemins de câbles seront interrompus de part et d'autre des parois traversées (cloisons, voiles, planchers, etc.), la traversée étant systématiquement réalisée en fourreau. Les traversées de parois seront exécutées avec un fourreau résilient de type Gainojac de Someca ou équivalent.

Ce fourreau résilient entourera complètement l'élément traversant et dépassera de 10 mm minimum de chaque côté de la paroi avant découpe pour finition. Toutes les réservations seront ensuite rebouchées au mortier ou au plâtre suivant le cas, sur toute l'épaisseur de la paroi et l'étanchéité sera parachevée au mastic souple.

5.8 Ascenseurs et monte-charges

L'entreprise adjudicataire devra prendre en compte à la fois les propagations des bruits par voie aérienne et les propagations par voie solidienne de vibrations et d'impacts créés par le fonctionnement des cabines, portes, moteurs d'entraînement et éléments électromécaniques.

Les préconisations de principe ci-après ne sont données qu'à titre indicatif, car elles dépendent des caractéristiques du matériel utilisé et devront donc être précisées par l'entreprise :

- Fixer les rails de guidage des cabines au niveau de dalle épaisse, et non sur des parois (par exemple au niveau des planchers plutôt qu'entre planchers), afin de bénéficier de l'inertie maximale. Selon les cas prévoir une fixation via des systèmes de désolidarisation type Acousystem ou équivalent.
- Au droit du passage des câbles et canalisations d'alimentation des équipements, les entreprises prévoient un rebouchage étanche au passage de l'air pour éviter les ponts phoniques entre local technique et espaces sensibles.
- Ne pas fixer des équipements susceptibles de créer des vibrations sur les parois jouxtant des locaux ayant une exigence de bruit de fond de 30 dB(A) ou moins.
- La machinerie sera désolidarisés de la structure par des plots antivibratiles en néoprène de fréquence propre inférieure ou égale à 12 Hz et présentant une efficacité de filtrage vibratoire de 95% à la fréquence d'excitation la plus basse. L'inertie du support devra être suffisante pour garantir la performance des plots.
- L'armoire électrique et la poulie de renvoi seront également désolidarisées de la structure par interposition de plots antivibratiles en néoprène de fréquence propre inférieure ou égale à 12 Hz.
- Prévoir une fermeture et une ouverture progressives et contrôlées des portes.

ANNEXES

W
CC
(Hz)

1.0

LO
O
D

Z

DEFINITION DES GRANDEURS ACOUSTIQUES

➤ ISOLEMENT AUX BRUITS AERIENS

Isolement brut

Différence des niveaux de pression acoustique produits dans deux locaux par une source de bruit située dans l'un d'eux ou différence des niveaux de pression acoustique mesurés à l'extérieur et à l'intérieur d'un local. L'isolement brut est désigné par D et est donnée par la formule :

$$D = L_1 - L_2$$

L_1 est le niveau de pression acoustique mesuré au point spécifié du local d'émission ou à l'extérieur (à 2 m en avant de la façade du local de réception).

L_2 est le niveau de pression acoustique mesuré au point spécifié du local de réception.

Isolement standardisé

Afin de pouvoir comparer les valeurs issues de mesures différentes, il importe de corriger le résultat en fonction de l'acoustique interne du local de réception. L'isolement standardisé est désigné par D_{nT} et est donnée par la formule :

$$D_{nT} = D + 10 \log (T/T_0)$$

D est l'isolement acoustique brut.

T_0 est la durée de réverbération de référence. (Pour les logements, locaux scolaires, hôtels, locaux de soins, $T_0 = 0,5$ s.)

T est la durée de réverbération du local de réception.

Isolement standardisé pondéré

Les valeurs globales d'isolement des locaux entre eux ou vis-à-vis de l'extérieur sont exprimées par un indice unique $D_{nT,w}$ appelé **un indice standardisé pondéré**. Cet indice est calculé comme suit :

La courbe d'isolement standardisé mesuré dans chaque bande de fréquence est comparée à une courbe de référence définie dans la norme ISO 717-1.

Pour déterminer l'isolement acoustique standardisé, il faut translater verticalement cette courbe de référence de façon à ce que la somme des écarts défavorables de la courbe d'isolement brut par rapport à la courbe de référence ne dépasse pas 32 dB en tiers d'octave (ou 10 dB par octave) tout en étant le plus proche possible de cette valeur.

On entend par écart défavorable les écarts obtenus lorsque la courbe d'isolement brut se situe en dessous de la courbe de référence.

La valeur standardisée pondérée $D_{nT,w}$ est alors égale à la valeur lue sur la courbe de référence à 500 Hz. Elle est exprimée en dB.

Indices uniques $D_{nT,A}$ et $D_{nT,A,tr}$

Les indices uniques permettent de caractériser, par une seule valeur, l'isolement acoustique au bruit aérien en réponse à un bruit de spectre donné. Il existe deux sortes d'isolement qui diffèrent en fonction du spectre de bruit utilisé à l'émission.

Pour différencier ces deux isolements, on utilise un terme correcteur appelé C pour un spectre de bruit « rose » à l'émission et C_{Tr} pour un spectre de bruit de « trafic routier ».

Dans le cas d'isolement entre locaux ou d'isolement vis-à-vis du bruit extérieur lorsqu'il s'agit de bruit d'avions, on utilise l'isolement vis-à-vis d'un spectre de bruit « rose » à l'émission calculé à partir du coefficient correcteur C , avec :

$$D_{nT,A} = D_{nT,w} + C$$

Dans le cas de l'isolement vis-à-vis du bruit d'infrastructures de transport terrestre (route ou voie ferrée), l'isolement vis-à-vis de l'extérieur est calculé à partir du coefficient correcteur C_{Tr} avec :

$$D_{nT,A, tr} = D_{nT,w} + C_{tr}$$

Indice d'affaiblissement acoustique

L'indice d'affaiblissement acoustique R_w est la grandeur qui quantifie de façon intrinsèque la performance d'isolation acoustique d'une surface (cloison, vitrage, porte...).

Pour les éléments de construction de petites dimensions (entrée d'air, coffre de volet roulant, etc.), on détermine de la même façon que l'isolement standardisé pondéré $D_{nT,w}$, la valeur $D_{n,e,w}$.

Ces grandeurs R_w et $D_{n,e,w}$ sont obtenues en laboratoire.

Les locaux d'émission et de réception du laboratoire sont conçus de façon à ne permettre la transmission du son que par l'intermédiaire de l'échantillon testé.

Cette procédure permet de s'affranchir des transmissions structurelles ou transmissions latérales.

Ces grandeurs servent donc aux dimensionnements des ouvrages. Elles ne doivent pas être confondues avec le résultat à obtenir une fois mis en œuvre, à savoir $D_{nT,w}$ et valeurs dérivées.

Dans la très grande majorité des cas, le résultat obtenu est inférieur à la performance intrinsèque mesurée en laboratoire

Comme pour les isolements, les indices d'affaiblissements acoustiques sont donnés dans les rapports d'essais acoustiques en laboratoire vis-à-vis d'un bruit « rose » $R_w + C$, ou vis-à-vis d'un bruit de trafic routier $R_w + C_{Tr}$.

➤ TRANSMISSION DU BRUIT DE CHOC

Niveau de pression acoustique brut du bruit de choc L_i

Il s'agit du niveau de pression acoustique mesuré dans le local de réception lorsque le plancher du local d'émission est excité par la machine à chocs normalisée.

Cette grandeur est désignée par L_i en laboratoire et L'_i in situ.

Ce niveau est mesuré par bandes d'octave ou de tiers d'octave, et est exprimé de façon globale par sa valeur pondérée, en dB.

Niveau de pression acoustique standardisé du bruit de choc

Niveau de pression acoustique ramené aux conditions normalisées, à savoir à une valeur de référence de la durée de réverbération du local de réception. Cette grandeur est désignée par L_{nT} ou L'_{nT} et est exprimée par la formule :

$$L_{nT} = L_i - 10 \log(T/T_0)$$

L_i est le niveau de pression acoustique brut du bruit de choc.

T_0 est la durée de réverbération de référence.

T est la durée de réverbération du local de réception.

Niveau de réception standardisé pondéré du bruit de choc $L'_{nT,w}$ (in situ)

Il permet de caractériser par une seule valeur la transmission du bruit de choc par un plancher.

Le niveau de bruit de choc reçu dans un local se caractérise par une grandeur notée $L'_{nT,w}$, qui résulte de la comparaison du niveau sonore relevé par bandes d'octave ou de tiers d'octave avec les valeurs d'une courbe de référence (ISO 717-2).

De même que pour la détermination de l'isolement aux bruits aériens entre locaux, la comparaison s'effectue en comptabilisant la somme des écarts défavorables puis en lisant la valeur de la courbe de référence à 500 Hz, diminuée de 5 dB lorsqu'on travaille par bandes d'octave.

Plus la valeur de $L'_{nT,w}$ est faible, meilleure est la performance au bruit de chocs.

Atténuation des bruits de chocs

Les performances d'atténuation au bruit de choc d'un plancher dépendent essentiellement de sa masse, de sa raideur, du comportement acoustique des parois sur lesquelles est raccordé le plancher, du revêtement de sol

La performance du plancher seul est notée $L_{n,w}$ et doit faire l'objet de mesures en laboratoire.

La méthodologie est identique à celle décrite pour la détermination de niveau de réception des bruits d'impacts mais l'essai en laboratoire vise à quantifier la transmission par le plancher uniquement (pas de transmissions par les voiles).

Amélioration du comportement aux bruits de chocs

De plus, un plancher peut être muni d'un revêtement de sol, d'une chape flottante ou d'une sous-couche acoustique, susceptibles d'améliorer ses performances globales au bruit d'impact.

Cette amélioration est décrite par l'indice d'amélioration au bruit d'impact, noté ΔL_w .

On ne peut accéder à cette valeur que par des mesures en laboratoire en comparant les niveaux sonores obtenus avec le plancher nu de performance connue, puis le même plancher avec le revêtement faisant l'objet du test. Dans les laboratoires français, la dalle support est en général une dalle béton de 14 cm.

➤ NIVEAU DU BRUIT D'UN EQUIPEMENT

Niveau de pression acoustique dans le local de réception lorsque l'équipement est en fonctionnement. Cette grandeur est mesurée directement en dB(A) et sera désignée par L_p ou L_{nA} .

Niveau standardisé du bruit d'un équipement

Niveau de pression acoustique mesuré dans un local, corrigé de la durée de réverbération du local de réception. Cette grandeur est désignée par L_{nAT} et est donnée par la formule

$$L_{nAT} = L_{nA} + 10 \log(T/T_0)$$

L_{nA} est le niveau de bruit brut de l'équipement examiné.

T est la durée de réverbération du local de réception.

T_0 est la durée de réverbération de référence (par défaut, $T_0 = 0,5$ s).

➤ ACOUSTIQUE INTERNE DES LOCAUX

Durée de réverbération

Pour caractériser par une seule valeur l'acoustique d'un local, c'est-à-dire la capacité d'un local à entretenir ou au contraire à absorber les sons, on utilise la notion de durée de réverbération, notée **Tr**.

La durée de réverbération caractérise le temps nécessaire à la décroissance de 60 dB du niveau sonore dans le local après arrêt de la source sonore *impulsionnelle* ou constante qui générerait ce niveau sonore. Elle est exprimée en secondes.

La durée de réverbération dépend des données de construction du local, en particulier de sa forme, de son volume et de la nature des matériaux sur les murs, plafond, sol et du mobilier.

Traitement acoustique interne

Le traitement acoustique interne d'un local répond à deux besoins distincts, à savoir :

- la limitation de la réverbération dans ce local, compte tenu des activités qui sont susceptibles de s'y dérouler,
- la réduction des phénomènes d'écho ou de focalisation qui peuvent nuire à l'intelligibilité des signaux sonores à l'intérieur des espaces

Il convient d'être conscient que, si certains traitements ponctuels peuvent parfois être nécessaires, l'efficacité d'un traitement acoustique est optimale lorsque ce traitement est réparti sur l'ensemble de la surface traitée.

➤ BRUIT ENVIRONNEMENTAL

Bruit ambiant

Bruit total existant dans une situation donnée pendant un intervalle de temps donné. Il est composé de l'ensemble des bruits émis par toutes les sources proches et éloignées.

Bruit particulier

Composante du bruit ambiant qui peut être identifiée spécifiquement et que l'on désire distinguer du bruit ambiant notamment parce qu'il est l'objet d'une requête.

Ce peut être, par exemple, un bruit dont la production ou la transmission est inhabituelle dans une zone résidentielle ou un bruit émis ou transmis dans une pièce d'habitation du fait du non-respect des règles de l'art de la construction ou des règles de bon usage des lieux d'habitation.

Bruit résiduel

Bruit ambiant, en l'absence du (des) bruit (s) particulier (s), objet (s) de la requête considérée.

Ce peut être par exemple, dans un logement, l'ensemble des bruits habituels provenant de l'extérieur et des bruits intérieurs correspondant à l'usage normal des locaux et équipements.

Bruit de fond

Il s'agit d'une appellation d'usage qui peut représenter selon les cas, le bruit ambiant, le bruit particulier ou le bruit résiduel. Il est utilisé souvent lorsqu'il s'agit d'un niveau sonore mesuré à l'intérieur des locaux.

Emergence

L'émergence est la différence entre le niveau de bruit ambiant et le niveau de bruit particulier. Il s'agit de la modification du niveau du bruit ambiant induite par l'apparition ou la disparition d'un bruit particulier. Cette modification porte sur le niveau global ou sur le niveau mesuré dans une bande quelconque de fréquence.

Tonalité marquée

Parmi les facteurs aggravants d'un bruit perturbateur, un bruit possédant des intensités fortes à certaines fréquences est dit à tonalités marquées.

La tonalité marquée est détectée dans un spectre non pondéré de tiers d'octave quand la différence de niveaux entre la bande de 1/3 d'octave et les quatre bandes de 1/3 d'octave les plus proches (les deux bandes immédiatement inférieures et les deux bandes immédiatement supérieures) atteint ou dépasse les niveaux indiqués dans le tableau ci-dessous pour la bande considérée :

Cette analyse se fera à partir d'une acquisition minimale de 10 s		
63 Hz à 315 Hz	400 Hz à 1250 Hz	1600 à 6300 Hz
10 dB	5 dB	5 dB

Les bandes sont définies par la fréquence centrale de tiers d'octave.

MAC DONALD

Centre commercial

REGLEMENT INTERIEUR

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	3
ARTICLE 2 - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE COMMERCIAL	3
2.1. Jours et horaires d'ouverture	3
2.1.1. Ouverture du Centre Commercial aux Exploitants	3
2.1.2. Ouverture du Centre Commercial et des magasins au public	3
2.2. Approvisionnements et livraisons	4
2.2.1. Horaires et itinéraires de livraison	4
2.2.2. Transports de fonds	4
2.2.3. Sanctions	4
2.3. Utilisation des parties communes ou à usage commun	5
2.3.1 Sécurité - hygiène	5
2.3.2. Utilisation des couloirs et des accès livraisons	6
2.3.3. Parc de stationnement	6
2.3.4. Interdiction de fumer	6
2.3.5. Utilisation des installations de sonorisation du Centre Commercial	6
2.3.6. Accès de la clientèle	6
2.3.7. Fermeture temporaire	6
ARTICLE 3 - EXPLOITATION DES ACTIVITES DANS LE CENTRE COMMERCIAL	7
3.1. Conditions générales	7
3.2. Aménagements - Déménagements	7
3.3. Enseignes - Esthétique	7
3.4. Eclairage	8
3.5. Niveau sonore	8
3.6. Chauffage - Réfrigération	8
3.7. Entretien	9
3.8. Nettoyage	9
3.9. Déchets, détritres ordures et gravas	10
3.10. Sécurité	11
3.11. Interdiction de fumer	12
3.12. Soldes - Opérations promotionnelles	12
3.13. Inventaires	12
3.14. Sûreté des locaux	13
ARTICLE 4 - PENALITES.....	13

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement détermine les règles que doivent observer les différents entrepreneurs de commerces ou services, ou de restauration désignés ci-après sous le terme "les Exploitants" et exerçant leur activité dans le cadre de L'Ensemble Immobilier, sis Bd Mac Donald à PARIS (75 019) ci-après dénommé « le Centre » ou « le Centre Commercial ».

Il peut, le cas échéant, être modifié, complété ou adapté par le Bailleur afin de tenir compte des questions et situations particulières qui auront été soulevées ou étudiées par les Exploitants. Ces modificatifs seront élaborés par la Direction du Centre Commercial.

L'Exploitant prend connaissance du règlement intérieur et de ses éventuels modificatifs lors de la signature de l'acte lui donnant la jouissance de ses locaux et sera informé par la Direction du Centre Commercial des modifications ou compléments pouvant intervenir ultérieurement.

Le règlement intérieur et ses éventuels modificatifs obligent tout Exploitant et toute personne avec laquelle il traite à se conformer à ses prescriptions sans restriction, ni réserve.

Un règlement intérieur à destination du public pourra être élaboré par la Direction du Centre Commercial et affiché dans l'enceinte du Centre Commercial.

ARTICLE 2 - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE COMMERCIAL

2.1. Jours et horaires d'ouverture

Le Centre Commercial est ouvert et les commerces et activités de services exploités dans les parties d'usage privatif, du lundi au samedi, pendant les douze mois de l'année, sans fermeture annuelle.

Le Centre Commercial peut également ouvrir plusieurs dimanches et jours fériés par an, dans les conditions fixées par la législation en vigueur et la réglementation applicable.

2.1.1. Ouverture du Centre Commercial aux Exploitants

L'accès des Exploitants au Centre Commercial est autorisé dès l'ouverture du bâtiment par les services de sécurité du Centre commercial et une demi-heure après la fermeture du Centre commercial au public.

2.1.2. Ouverture du Centre Commercial et des magasins au public

2.1.2.1 Accès du public au centre commercial

L'accès du public au Centre Commercial s'effectue un quart d'heure avant l'horaire d'ouverture du 1^{er} magasin au public et un quart d'heure après la fermeture de celui-ci.

2.1.2.2 Ouverture des magasins au public

Les jours et horaires minimaux d'ouverture au public seront indiqués aux Exploitants au plus tard trois mois avant la première ouverture du centre commercial au public.

a) Hypermarchés et / ou supermarché à dominante alimentaire

b) Autres magasins

Les activités de restauration, de services et de loisirs, dans la mesure où elles disposent d'accès autonome donnant directement sur l'extérieur, ont la possibilité d'ouvrir le matin ou le soir en dehors des horaires d'ouverture du Centre Commercial au public, ainsi que le dimanche et les jours fériés, autres que ceux visés à l'article 2.1. ci-dessus, sous réserve de l'accord préalable de la Direction du Centre Commercial au moins 15 jours à l'avance, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et à condition de supporter l'intégralité des surcoûts générés par ces ouvertures tels que notamment, l'ensemble des frais liés à la sécurité, à la sécurité incendie et à l'exploitation des parties communes ou à usage commun du Centre Commercial ou encore du parc de stationnement.

2.2. Approvisionnements et livraisons

2.2.1. Horaires et itinéraires de livraison

Les horaires et itinéraires de livraison sont précisés par secteur par la Direction du Centre Commercial.

Les Exploitants sont tenus d'en informer leurs fournisseurs et livreurs, et plus généralement toute personne avec laquelle ils traitent, et de veiller au retrait par ces derniers des emballages, palettes, cartons...

Les livraisons de marchandises se font par les Exploitants sur les espaces prévus à cet effet, et exclusivement pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial aux Exploitants.

Le stationnement des véhicules de livraison ne doit entraîner aucune perturbation pour la circulation, ni entraver la circulation des moyens de secours ou d'intervention des pompiers et services de secours.

Les livraisons de marchandises devant emprunter le mail ne peuvent s'effectuer qu'en dehors des horaires d'ouverture des magasins au public, notamment par des transpalettes. Pendant les horaires d'ouverture des magasins au public, les livraisons pourront s'effectuer par des moyens légers (manuels, caddies, diables...) et pendant les horaires définis par la direction du Centre Commercial.

Le stationnement de véhicules et les manutentions dans le mail sont interdites pendant les heures d'ouverture du Centre Commercial au public.

Toute livraison devra respecter la charge maximale supportable au sol, sur les voiries de circulation, dans l'aire de livraison.

2.2.2. Transports de fonds

A l'exclusion des Exploitants bénéficiant d'un sas d'accès depuis la voie périphérique, l'accès des convoyeurs de fonds est interdit pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial au public, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les Exploitants sont tenus d'informer leurs convoyeurs de fonds des contraintes liées à l'exploitation du site.

2.2.3. Sanctions

Tout fournisseur ou livreur ne respectant pas les dispositions du présent article s'expose à se voir obligé de quitter immédiatement le centre commercial, se voir interdire l'entrée et / ou le déchargement des marchandises.

Les Exploitants sont tenus d'informer leurs fournisseurs et livreurs de toutes ces dispositions, les Exploitants s'obligeant par ailleurs à informer leur personnel des dispositions du présent règlement intérieur dont un exemplaire devra être laissé à libre disposition dans les lieux loués.

Toute demande de dérogation aux articles précités devra être soumise à l'approbation expresse et préalable de la Direction du Centre Commercial.

2.3. Utilisation des parties communes ou à usage commun

Le Bailleur ou toute entité dûment habilitée par le ou les propriétaires se réservent la possibilité d'installer des kiosques et automates sur les parties communes ou à usage commun et de mettre à disposition de façon temporaire certaines parties communes ou à usage commun.

Chaque Exploitant est tenu d'utiliser librement les parties communes ou à usage commun du Centre Commercial, c'est-à-dire notamment les espaces piétons, espaces paysagers, circulations verticales, suivant leur destination.

Sauf dérogation expresse et préalable par Direction du Centre Commercial, les parties communes ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une utilisation privative au profit des Exploitants, même temporairement et d'une façon générale, les parties communes devant demeurer à tous moments libres d'accès.

La Direction du centre aura toute latitude pour éclairer tout ou partie des parties communes du Centre, et pour décider de l'intensité nécessaire.

Le Centre commercial étant un lieu privé recevant du public, tout démarchage, vente, quête, manifestation commerciale ou autre, distribution même gratuite de tous documents, prospectus ou objets publicitaires, enquêtes, prises de vues et de sons, est interdit dans les parties communes ou à usage commun.

L'Exploitant, ses préposés ou ses fournisseurs devront laisser libre les emplacements situés à proximité immédiate du centre.

2.3.1 Sécurité - hygiène

Les parties communes ou à usage commun doivent demeurer, à tout moment, libres d'accès afin que les consignes de sécurité soient en permanence respectées.

Les Exploitants ne doivent en aucun cas entreposer sur les parties communes ou à usage commun, y compris les couloirs de service, ni laisser leur personnel ou celui des entreprises travaillant pour leur compte y déposer, déballer ou emballer des marchandises et matériels, destinés ou non à la vente, déchets ou gravats.

La Direction du Centre Commercial pourra faire enlever, entreposer dans un lieu de son choix ou détruire, aux frais, risques et périls du contrevenant, tout dépôt effectué en contravention aux présentes dispositions, et ceci sans préavis, et le cas échéant, sans aucune possibilité ultérieure de récupération.

Tout nettoyage, enlèvement de déchets et frais de remise en état occasionnés par une personne non identifiée, dans les parties communes, entre dans les charges générales du Centre Commercial.

La Direction du Centre commercial peut, aux frais du contrevenant, faire enlever tout véhicule parké ou stationnant sur une partie commune ou à usage commun non réservée à cet usage (ou tout véhicule garé au-delà des temps nécessaires à une livraison ou à un chargement).

Les portes de secours et couloirs d'évacuation doivent toujours être libres.

L'utilisation des appareils de lutte contre l'incendie pour des motifs autres que les impératifs de sécurité est formellement interdite.

Les Exploitants sont responsables de toutes dégradations et des conséquences de celles-ci, survenues de leur fait ou du fait de leur personnel, occasionnés au matériel de sécurité et en particulier au matériel de lutte contre l'incendie.

Il est interdit aux Exploitants et au public de pénétrer dans les bureaux, les locaux techniques et de sécurité de la Direction du Centre, sauf à les emprunter comme issues de secours selon les directives des services de sécurité.

Il est strictement interdit de circuler dans l'enceinte du centre commercial à bicyclette, skate-board, patins à roulettes, engins à moteur...

Seuls les véhicules pour personnes handicapées, les poussettes et les landaus transportant des enfants sont autorisés.

Il est interdit d'introduire ou de laisser pénétrer dans l'enceinte du Centre Commercial des animaux autres que les chiens d'aveugle tenus en laisse, les animaux de compagnie transportés par tout moyen clos et sécurisé et les chiens de garde du service d'ordre, le tout sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les dépôts de gaz et matières dangereuses sont interdits dans l'enceinte du centre commercial, sauf commercialisation des ces produits conformément à la réglementation en vigueur et après information de la Direction du Centre.

2.3.2. Utilisation des couloirs et des accès livraisons

Les Exploitants sont tenus de fournir le personnel suffisant pour assurer dans les meilleures conditions de rapidité les manutentions dans ces parties communes ou à usage commun, en dehors des horaires d'ouverture du centre commercial au public.

2.3.3. Parc de stationnement

L'utilisation du parc de stationnement compris dans l'Opération d'Ensemble devra se faire dans le respect du règlement intérieur défini par le propriétaire ou le gestionnaire dudit parking.

2.3.4. Interdiction de fumer

Il est interdit de fumer dans l'enceinte du Centre Commercial (en ce compris dans les magasins) conformément à la réglementation en vigueur.

La Direction du Centre est chargée de veiller au respect de cette interdiction de fumer dans l'enceinte du Centre Commercial en demandant à son personnel, ses fournisseurs et prestataires, et aux propriétaires et Exploitants des différents magasins de signaler aux contrevenants l'interdiction de fumer. Elle pourra, le cas échéant faire appel à la force publique.

2.3.5. Utilisation des installations de sonorisation du Centre Commercial

Les installations de sonorisation peuvent être utilisées par la Direction du Centre Commercial pour les annonces entrant dans le cadre de ses fonctions et les besoins de l'animation et de promotion du Centre Commercial.

2.3.6. Accès de la clientèle

Les parties communes ou à usage commun sont soumises aux réglementations et usages en vigueur pour les espaces piétonniers, que ce soit en matière d'hygiène, de sécurité, de tenue et de comportement. Les visiteurs du Centre commercial ne doivent en aucun cas être à l'origine de nuisances (bruits, odeurs, comportement excessif ou violent...) susceptible de gêner les autres usagers ou de perturber l'exploitation du Centre commercial.

L'accès au Centre Commercial peut être refusé par la Direction du Centre Commercial à toute personne dont la présence ou le comportement pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation et aux intérêts du Centre Commercial, de son ou ses Propriétaire(s) et / ou de ses Exploitants, ainsi qu'à tous colporteurs, vendeurs « à la sauvette », mendiants et clochards.

2.3.7. Fermeture temporaire

En cas de nécessité (coupure EDF, rixes, manifestations publiques ou autres troubles, catastrophes naturelles, force majeure), la Direction du Centre Commercial peut décider la fermeture temporaire du Centre Commercial

à charge, sauf situation d'urgence, d'en informer les Exploitants pour leur permettre de prendre toutes mesures qui pourraient s'avérer nécessaires.

La Direction du Centre Commercial peut également en tous temps fermer temporairement tout ou parties des parties communes ou à usage commun, où il sera nécessaire d'effectuer des travaux, réparations ou changements, après avoir averti les Exploitants concernés au moins huit jours à l'avance, sauf urgence.

Les Exploitants devront souffrir ces travaux sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, laisser libre accès de leurs locaux aux architectes ou entrepreneurs chargés de l'exécution desdits travaux.

ARTICLE 3 - EXPLOITATION DES ACTIVITES DANS LE CENTRE COMMERCIAL

3.1. Conditions générales

Pendant les heures d'ouverture du centre commercial au public, le personnel doit être présent à tout moment à l'intérieur des locaux exploités.

Chaque Exploitant devra exercer ses activités de manière à ne pas causer de troubles de jouissance aux autres Exploitants, aux propriétaires et / ou occupants des immeubles situés en mitoyenneté, ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, sa propreté, son aspect esthétique ou à la sécurité de celui-ci ou de ses occupants.

En outre, les activités des Exploitants ne doivent donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de quiconque. Les Exploitants doivent faire en conséquence leur affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à leur sujet.

Aucun objet, marchandise, matériel, dont le poids excèderait la limite de surcharge des planchers et plafonds mentionnée dans le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales ne peut être placé ou entreposé dans les locaux loués afin de ne pas compromettre la solidité du bâtiment.

Chaque Exploitant est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes ou à usage commun et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes ou à usage commun non conforme à leur destination, si elle résulte de son fait ou de celui d'un de ses préposés.

Ils doivent s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres.

Il ne peut être introduit dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes, malodorantes ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation, les dispositions des services de sécurité ou les polices d'assurances du Centre Commercial.

3.2. Aménagements - Déménagements

Les aménagements et déménagements ne pourront être effectués qu'aux jours et heures acceptés par la Direction du Centre Commercial, qui devra en être saisie au moins quinze jours à l'avance.

A l'occasion de leurs travaux d'aménagements, ou lors de déménagements, les Exploitants sont tenus d'évacuer, par leurs propres moyens, les déchets et gravas, sans utiliser les parties et équipements communs ou à usage commun du Centre commercial.

3.3. Enseignes - Esthétique

Pour les enseignes situées en façade du Centre Commercial, un accord préalable devra être donné par les propriétaires.

Les enseignes ou autres installations publicitaires visibles du mail ou de l'extérieur, tant en ce qui concerne leur emplacement, leur gabarit, leurs matériaux que leur conception, leur coloration et leur luminance, devront être approuvées par le Bailleur. Elles devront être en harmonie avec l'esthétique du Centre.

Les Exploitants doivent obtenir, pour toutes enseignes privatives autres que celles déjà autorisées pour l'ouverture du Centre Commercial, l'autorisation du Gestionnaire ou de la Direction du Centre Commercial, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions, son emplacement et son contenu.

En cas de refus, l'Exploitant ne peut en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes doivent respecter impérativement les prescriptions du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales annexé au bail du local concerné.

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial doit être soumis à l'approbation du Gestionnaire ou de la Direction du Centre Commercial.

Les Exploitants ne peuvent en aucun cas insérer ou apposer des affiches, affichettes, bannières, banderoles ni inscriptions ni aucun élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur leur vitrine, sur les façades, sur les parties communes ou à usage commun, et même coté intérieur des vitrines dans les locaux loués, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Gestionnaire ou de la Direction du Centre Commercial, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conserve un caractère précaire et révocable, ou sauf en périodes de soldes telles prévues dans le cadre de l'article 3.12. ci-après.

Toutes enseignes, affiches ou inscriptions ou autres quel que soit leur support, placées au mépris du présent règlement ou sans les autorisations requises, devront être enlevées à la première demande de la Direction du Centre Commercial, faute de quoi celle-ci pourra les faire retirer aux frais, risques et périls du contrevenant.

3.4. Eclairage

Les Exploitants sont tenus de conserver leurs vitrines et enseignes, éclairées au minimum pendant les heures d'ouverture du Centre Commercial au public, et le cas échéant, à la demande de la Direction du Centre Commercial, jusqu'à une heure plus tardive en cas d'opérations exceptionnelles (inauguration, promotions diverses, etc...).

3.5. Niveau sonore

Les exploitants doivent assurer l'isolation phonique de leurs locaux et de leurs installations techniques. Le niveau sonore de leur magasin ne doit pas constituer une gêne pour les exploitants des locaux mitoyens ou le public.

Les Exploitants ne doivent utiliser aucun haut parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de leurs locaux, ni utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour le voisinage.

3.6. Chauffage - Réfrigération

Tous les locaux du Centre doivent être climatisés pendant les heures d'ouverture au public de ce dernier.

Pour cela,

- l'entretien des systèmes de traitement d'air et notamment de la régulation est essentiel. Un contrat d'entretien, soigneusement établi et complet, doit être signé avec une société compétente,
- les filtres des appareils de traitement d'air doivent être nettoyés ou remplacés au minimum tous les deux mois,

- toute modification de l'aménagement intérieur d'un local ou toute installation ayant pour conséquence de modifier l'équilibre des températures du Centre doit être autorisée préalablement par la Direction du Centre commercial qui peut exiger les recours à des mesures de compensation aux frais de l'Exploitant.

Il est strictement interdit de maintenir ouverte une porte de magasin donnant sur l'extérieur du volume chauffé ou réfrigéré en dehors du temps nécessaire aux passages.

3.7. Entretien

Les Exploitants doivent maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de présentation, leurs locaux et ses annexes éventuelles, leurs vitres, enseignes, accessoires et équipements (notamment les portes et interphones).

Dans l'hypothèse où un local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne devantures, fermetures, décoration et aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable au Centre, la Direction du Centre commercial pourra faire procéder, huit jours après mise en demeure restée infructueuse, à sa remise en état de bonne présentation ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais de l'Exploitant en cause.

Chaque Exploitant doit maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et leurs réparations doivent être exécutées sans retard. Ceci s'applique aussi à tous les éléments de construction ou d'équipement installés à l'usage exclusif de l'Exploitant même hors de son local, et notamment, tous les réseaux d'alimentation en fluides du local..

La Direction du Centre commercial a le droit d'accéder aux éléments techniques communs situés dans tout local occupé par un Exploitant, et c'est à l'Exploitant qu'il appartient de maintenir un accès aisé à ceux-ci, faute de quoi il ne pourra exiger la remise en état des éléments qu'il aura fallu endommager pour y parvenir ou pour les rechercher (par exemple faux-plafonds, revêtements de parois, etc ...).

Les Exploitants doivent prendre les mesures nécessaires pour éviter la présence et la prolifération d'insectes nuisibles ou de rongeurs. Ils doivent en outre se conformer à toutes les prescriptions données à cet égard par la Direction du Centre.

3.8. Nettoyage

Les Exploitants doivent maintenir leurs locaux et ses annexes éventuelles, leurs vitres, enseignes, accessoires et équipements en parfait état de nettoyage et de propreté.

Les travaux de nettoyage et d'entretien des locaux sont effectués en dehors des heures d'ouverture de ceux-ci au public, de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle.

L'utilisation des détergents et produits similaires de nettoyage susceptibles de causer des odeurs désagréables est interdite.

Tout écoulement d'eau sur le sol ou dans les parties communes ou à usage commun doit être supprimé immédiatement après lavage et même interdit en cas de risque de gel. Les vitrines, les châssis des vitrines et devantures doivent être bien essuyées.

En cas de carence d'un Exploitant et après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 48 heures, la Direction du Centre commercial pourra faire procéder au nettoyage du local aux frais de l'Exploitant en cause.

Pour tous travaux ou nettoyage concernant leur magasin (extérieurement et intérieurement), les Exploitants ne doivent pas utiliser les parties communes (galeries, trottoirs, couloirs, mail, etc...) comme dépôt de matériaux de construction, ou pour la sortie et la décharge de ces matériaux, ni encombrer les mêmes parties communes de gravats, débris ou de matériels. Ces travaux devront être réalisés en dehors des horaires d'ouverture des magasins au public.

En cas de manquement, outre les pénalités applicables, la Direction du Centre Commercial est fondée à faire procéder à tous enlèvements aux frais et risques du contrevenant, à charge de remboursement par ce contrevenant, augmenté des frais de gestion.

3.9. Déchets, détritres ordures et gravas

Le Preneur s'oblige à respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière d'Environnement et de Santé publique et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets (Article L. 541-2 et suivants du Code de l'environnement), à la lutte contre le bruit (art. L. 571-1 et suivants du Code de l'environnement), à la législation sur l'eau (articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la Santé publique ou l'environnement.

L'évacuation des déchets et ordures sur la voie publique est interdite, sauf accord particulier à valider par le Bailleur.

Les Exploitants sont tenus de déposer leurs déchets, détritres et ordures exclusivement dans les bacs ou compacteurs situés dans les espaces communs destinés à cet usage, en respectant la propreté des lieux et des équipements.

Dans le cadre de la législation en vigueur en matière d'environnement, les Exploitants sont tenus de se conformer aux prescriptions de la Direction du Centre Commercial concernant le tri sélectif des déchets.

Dans le cas de la mise en place par le bailleur du tri sélectif dans le centre commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site et à éliminer par les filières adaptées les Déchets Industriels Dangereux désignés par le décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets et les Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques produits par leur activité. A ce titre, il remettra à première demande du bailleur et sans frais les copies des bordereaux de suivi des déchets. Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets ou dans le maintien en ordre du local à déchets, le Preneur sera redevable envers le bailleur de plein droit d'une pénalité de 500 € par infraction constatée.

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

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux et, en cas de signature de convention de rejet par le bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le preneur s'engage par le présent bail à ratifier ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme ses rejets d'eaux usées

En aucun cas, les déchets, détritres et ordures ne peuvent être stockés sur les parties communes ou à usage commun en dehors des espaces prévus à cet effet, ni brûlés dans l'enceinte du Centre Commercial.

Le dépôt des déchets, détritres et ordures doit s'effectuer en dehors des heures d'ouverture des magasins au public et de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle dans le centre commercial.

Les Exploitants utilisant ces locaux sont tenus, en dehors des heures d'ouverture, d'y faire apporter tous les déchets (y compris les emballages, vides, mis à plat ou déchirés) provenant de leur établissement, dans les conditions prévues par la Direction du Centre commercial qui se chargera de leur évacuation. Toutefois, les déchets spéciaux ou inhabituels (palettes, caisses, cageots, meubles, éléments ou déchets de chantier, présentoirs, ferrailles, gravois, etc ..) doivent être évacués hors des limites du Centre Commercial par les Exploitants concernés.

L'incinération des ordures ne doit pas être effectuée dans l'enceinte des bâtiments ou du terrain du Centre Commercial.

La Direction du Centre Commercial, soit par ses préposés, soit par des entreprises désignées par elle, assurera l'évacuation des déchets aux frais des Exploitants du Centre.

Les Exploitants de locaux à usage de restauration et de moyennes et/ou grandes surfaces alimentaires ou spécialisées doivent faire leur affaire du stockage à l'intérieur de leur surface privative et de l'évacuation de leurs déchets.

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire par une entreprise agréée. Il fournira à première demande du bailleur, sans frais, la copie du(s) rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. En cas de détérioration des réseaux par obstruction, le Preneur sera redevable envers le bailleur des frais de remise en état des réseaux. De même un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au bailleur dès l'ouverture au public du restaurant.

Chacun des Exploitants du Centre Commercial peut être tenu de mettre en place des compacteurs dans ses locaux, et de passer un contrat avec une société privée de traitement des déchets, le tout à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité. Ledit prestataire devra respecter l'ensemble des clauses du présent règlement intérieur notamment la sécurité, les heures et conditions de ramassage, qui sera effectué en dehors des heures d'ouverture des magasins au public de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle. Les charges afférents à l'entretien, aux réparations, aux remplacements ainsi que toutes les consommations d'eau, d'électricité, les impôts et taxes actuels ou futurs, et autres du fait de son installation et de son utilisation sont à la charge exclusive de l'Exploitant concerné.

En cas de contravention, outre les pénalités applicables, la Direction du Centre Commercial est fondée à faire procéder à tous enlèvements aux frais, risques et périls du contrevenant, à charge de remboursement, augmentés des frais de gestion.

A l'occasion de leurs travaux d'aménagement de réaménagement ou de déménagement de leurs locaux, les Exploitants sont tenus d'évacuer, par leurs propres moyens, les déchets et gravas, sans utiliser les parties et équipements communs ou à usage commun du Centre commercial

3.10. Sécurité

Les portes de sortie et issues de secours des locaux exploités ne doivent jamais être fermées tant que la clientèle ou les employés y sont présents.

Chaque Exploitant devra équiper son local des installations conformes à la réglementation en vigueur et reliées au réseau général de sécurité incendie, d'extincteurs portatifs et si nécessaire de robinets incendie armés ainsi que de tout autre système qui serait prévu pour le Centre Commercial ou exigé par la Commission de Sécurité, et procéder à la formation obligatoire de son personnel. L'ensemble des installations de sprinkleurs devra être conforme aux exigences des normes de sécurité et règles de l'APSAD. Ces installations devront être maintenues en bon état de fonctionnement et d'entretien aux frais de chacun des Exploitants concernés.

Les extincteurs portatifs doivent toujours être accessibles et visibles. Chaque Exploitant doit en outre, respecter tous les règlements en vigueur et les consignes données par la Direction du Centre Commercial. De plus, l'Exploitant doit les maintenir prêts à l'emploi et les faire entretenir et vérifier périodiquement suivant la réglementation en vigueur.

Les Exploitants qui disposeraient dans leurs surfaces de postes de contrôle d'extinction automatique à eau (sprinkleurs) ou des robinets d'incendie armés (R.I.A.) doivent les maintenir plombés en position d'attente, mais en permettre l'accès en cas de besoin aux membres du service de sécurité de l'ensemble immobilier.

Pour maintenir l'efficacité du système de sprinkleurs, aucun stockage de marchandise ne doit être plus haut que la cote située à 60 cm au-dessous des têtes d'arrosage les plus voisines.

Il est strictement interdit d'introduire ou de conserver dans le Centre Commercial des articles créant un risque d'incendie ou d'explosion (bidons d'essence, bouteilles de gaz combustible, explosifs, munitions, etc ...) sauf ceux destinés à la vente, après information préalable de la Direction du Centre Commercial.

Pour assumer ses responsabilités de sécurité contre l'incendie, la Direction du Centre commercial a qualité pour examiner l'intérieur des locaux ou les faire examiner par une société spécialisée (y compris toutes les parties non

accessibles au public). Ceci concerne entre autres choses les visites des installations de sprinkleurs exigées par l'APSA et l'archivage des bandes d'enregistrement de pressions.

Aucun objet dont le poids excéderait la limite de surcharge des planchers ou des murs ne peut être placé ou entreposé, afin de ne pas compromettre la solidité du bâtiment.

Les Exploitants doivent 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.

Les Exploitants doivent souffrir le passage dans leurs locaux des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des parties d'utilité commune ou d'autres locaux privés, et dont l'installation devra respecter la réglementation relative à la sécurité incendie.

3.11. Interdiction de fumer

Conformément à la réglementation en vigueur, et notamment les articles L. 3511-7 et R. 3511-7 et suivants du code de la santé publique, il est interdit de fumer dans l'enceinte des locaux loués.

Chaque Exploitant en sa qualité de responsable des lieux, est tenu de se conformer à ladite réglementation et notamment d'afficher à l'entrée de son magasin le principe général de l'interdiction de fumer, et de faire respecter cette interdiction par l'ensemble de son personnel, ses fournisseurs, prestataires et sa clientèle, sous peine des sanctions prévues à l'article 4 du présent règlement intérieur, et ce nonobstant l'application des sanctions prévues par la réglementation en vigueur dont le Preneur pourrait faire l'objet.

3.12. Soldes - Opérations promotionnelles

Les soldes ne peuvent être pratiqués qu'en accord avec la Direction du Centre Commercial, et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Est interdit, en particulier, quel qu'en soit le motif, toute formule de soldes massives, de liquidation de stock, braderie ou de vente aux enchères, ceci même occasionnellement, et sauf dérogation exceptionnelle de la Direction du Centre et après obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises.

Afin de préparer l'implantation des soldes ou de toutes autres opérations promotionnelles, l'Exploitant peut demander à la Direction du Centre Commercial l'accès tardif ou plus tôt à son local : en ce cas, tous les frais afférents à la présence anticipée ou plus tardive d'un agent de sécurité dans le Centre Commercial seront à la charge de l'Exploitant.

Les Exploitants s'engagent à ce que la préparation des soldes ou de toutes autres opérations promotionnelles n'ait aucune incidence sur les horaires habituels d'ouverture de leur magasin au public.

3.13. Inventaires

Les Exploitants s'engagent à effectuer leurs inventaires en dehors des heures d'ouverture de leur local et du Centre Commercial au public et s'interdisent en conséquence toute ouverture tardive ou fermeture anticipée, à l'exception d'une matinée par an en début de semaine, après information de la direction du Centre Commercial.

Afin de préparer son inventaire, l'Exploitant peut demander à la Direction du Centre Commercial l'accès tardif ou plus tôt à son local : en ce cas, tous les frais afférents à la présence anticipée ou plus tardive d'un agent de sécurité dans le Centre Commercial sont à la charge de l'Exploitant.

Les Exploitants s'engagent à ce que la réalisation des inventaires n'ait aucune incidence sur les horaires habituels d'ouverture de leur magasin au public.

3.14. Sûreté des locaux

La Direction du Centre commercial n'est pas responsable de la protection des magasins contre le vol.

La Direction du Centre commercial ne conserve pas de clés des locaux privatifs, ni de double des clés des boîtes à lettres des Exploitants.

En conséquence, chaque Exploitant doit faire son affaire personnelle de la sécurisation de sa boutique, et de la protection efficace de ses locaux contre les intrusions ou effractions en dehors des heures d'ouverture du Centre Commercial.

Ils sont responsables de leurs alarmes anti-vol, anti-intrusion, et éventuellement de la télésurveillance et / ou vidéo-surveillance.

Les Exploitants ne peuvent s'opposer à l'exécution des tâches du personnel de sécurité qui pourra (en cas d'urgence seulement) entrer par effraction dans un local privatif, même en l'absence de l'Exploitant pour y prendre toutes mesures utiles de sauvegarde de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 4 - PENALITES

Sauf cas de force majeure ou incident technique exceptionnel, toute infraction au présent règlement intérieur est sanctionnée par une pénalité forfaitaire de 300 euros pour les boutiques et 700 euros pour les surfaces de plus de 300 m², affectée d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuit ou se renouvelle, et ce indépendamment des frais éventuels de nettoyage, enlèvement, remise en état mis directement à la charge de l'Exploitant par application des articles précédents.

Pour les boutiques et pour les surfaces de plus de 300 m², lesdites pénalités sont quintuplées en cas d'infraction à l'obligation d'ouverture aux jours prévus (non-respect des jours d'ouverture), triplées en cas de manquement à la règle de continuité d'ouverture (non-respect des horaires d'ouverture) et doublées en cas de violation des prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine.

Le montant des pénalités énoncées ci-dessus est indexé en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui connu au 1^{er} juillet 2014 (valeur : 1648) et l'indice de comparaison étant le dernier indice connu à la date de l'infraction.

La constatation de l'infraction et de sa durée est valablement effectuée par la Direction du Centre Commercial, auquel en tant que de besoin, Propriétaire, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail, ses prorogations ou renouvellements.



Paris, le 29/01/2018

A l'attention de
ALTAREA COGEDIM
8 Avenue Delcassé
75008 Paris

Référence rapport : ST DPE17064242

Objet : Diagnostic de Performance Energétique

Adresse du bien diagnostiqué : Le Parks
154 Boulevard Macdonald
75019 Paris

Monsieur,

Nous vous adressons ci-joint l'attestation concernant le diagnostic de performance énergétique du bien immobilier référencé en objet.

Nous vous remercions de votre confiance, et restons à votre disposition pour réaliser toutes les opérations que vous voudrez bien nous confier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Thomas Passi
Diagnosticueur certifié

C. DESCRIPTIF DU LOT ET DE SES EQUIPEMENTS

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Murs rideaux avec menuiseries aluminium et acier laqué avec double vitrage. Hypothèse : conforme RT2012.	Système de chauffage : 5 boucles d'eau chauffées par deux sous-stations de CPCU : une Est et une Ouest. Puissance des sous-stations : - Est : 1465 kW; - Ouest : 760 kW. Puissance totale des échangeurs - Est : 2950 kW ; - Ouest : 1165 kW.	Système d'éclairage : Eclairage LED dans les bureaux d'exploitation et au niveau du PC sécurité. Tube T8 pour les locaux techniques et les zones communes accessibles aux commerçants (quai de livraison, locaux compactage, locaux déchets, circulations communes).
Plancher Haut : Isolant coupe-feu projeté en sous-face de plancher, dalle de béton armé, isolants et finitions non constatés. Hypothèse : conforme RT2012.	Système de refroidissement : 5 boucles d'eau refroidies par deux sous-stations Climespace : une Est et une Ouest. Puissance des sous-stations : - Est : 1795 kW; - Ouest : 863 kW. Puissance totale des échangeurs - Est : 2600 kW ; - Ouest : 1400 kW.	Système de ventilation : Centrales de traitement d'air spécifiques aux différentes zones du centre commercial (bureaux d'exploitation, pc sécurité, commerces et locaux techniques). Des extracteurs sont en place pour les sanitaires des différentes zones.
Plancher Bas : Isolant coupe-feu projeté en sous-face de plancher, dalle en béton armé, résilient acoustique de 17 mm et isolant thermique en mousse de polystyrène extrudé de 12 cm, chape en béton. Hypothèse : conforme RT2012.		Système de production d'ECS : Ballons ECS décentralisés pour chaque lot.
Ouvrants : Menuiseries aluminium et acier laqué avec double vitrage. Hypothèse : conforme RT2012.	Autres équipements consommant de l'énergie :	

Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	NC kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		
Une partie des mix énergétiques du CPCU et du Climespace est issue d'énergies renouvelables.		

Commentaires généraux :

Les lots MS01 (Decathlon), MS02 (Leclerc) et MS06 (Leroy Merlin), dont la surface GLA totale est de 22 356 m² (soit 67% de la surface GLA totale du centre) ont été exclus du périmètre de ce DPE car leurs consommations de chauffage (CPCU) n'ont pas été fournies, ces lots ayant chacun un contrat spécifique qui leur est propre avec le CPCU. Les consommations de climatisation (Climespace) délivrées et fournies par ALTAREA pour ces 3 lots ont été soustraites des consommations totales indiquées dans ce DPE. Ce DPE Centre Commercial est donc valable pour l'ensemble du centre commercial excepté les 3 lots cités ci-dessus.

D. NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur
- Pour comparer différents actifs entre eux
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économies d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de façon importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois...). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée.

Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et dans la partie privative du lot.

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie :

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

Chauffage :

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

Ventilation :

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire :

- Arrêter les chauffe-eaux pendant les périodes d'inoccupation
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit des mitigeurs.

Confort d'été :

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage :

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

Bureautique :

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

Sensibilisation des occupants et du personnel :

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

E. RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

<u>Mesures d'amélioration</u>	Effort d'investissement	Economies	Rapidité de retour sur investissement
Remplacement des tubes T8 par des tubes LED dans les parties communes du centre commercial (quais de livraison, locaux techniques, etc...).	€€€	★	⚙️⚙️⚙️⚙️
Modification des températures de consigne des bureaux : - Hivers : 19°C ; - Été : 24°C ; (Actuellement le régime est de 18/21°C).	€	★★	⚙️
Optimisation de la régulation de la GTB (cahier des charge à réaliser par l'intermédiaire d'un audit GTB).	€€€	★	⚙️⚙️⚙️⚙️
Réunion de sensibilisation annuelle des preneurs sur les bonnes pratiques de gestion des équipements de CVC.	€	★	⚙️⚙️⚙️⚙️

Economies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
★ : moins de 5 000€ TTC/an	€ : moins de 8 000€ TTC	⚙️⚙️⚙️⚙️ : moins de 5 ans
★★ : de 6 000 à 15 000€ TTC/an	€€ : de 8 000 à 15 000€ TTC	⚙️⚙️⚙️ : de 5 à 10 ans
★★★ : de 16 000 à 40 000€ TTC/an	€€€ : de 16 000 à 50 000€ TTC	⚙️⚙️ : de 10 à 15 ans
★★★★ : plus de 40 000€ TTC/an	€€€€ : plus de 50 000€ TTC	⚙️ : plus de 15 ans

Les travaux sont à réaliser par des prestataires professionnels qualifiés.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr rubrique Bâtiment et Construction.

F. CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et cachet du cabinet



Etablissement du rapport :

Fait à **PARIS** le **29/01/2018**

Cabinet : **SINTEO**

Nom du diagnostiqueur :

Thomas Passi

Certificat de compétence délivrée par :

I-Cert

N° de certification de qualification :

CPDI 2284

Date d'obtention :

12 Avril 2013

Désignation de la compagnie d'assurance :

XL Group

N° de police :

FR00007128LI14A

G. CERTIFICAT DE QUALIFICATION

CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

N° CPDI 2284

Version01

Je soussigné
Philippe TROYAUX,
Directeur Général d'I.Cert,
atteste que :

Monsieur Thomas PASSI

Est certifié(e) selon le référentiel dénommé Manuel de certification de personnes I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :

DPE

**Diagnostic de performance énergétique sans mention :
DPE individuel**

Date d'effet : 12/04/2013, date d'expiration : 11/04/2018

**Diagnostic de performance énergétique avec mention :
DPE tout type de bâtiment**

Date d'effet : 12/04/2013, date d'expiration : 11/04/2018

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Saint-Grégoire
Le 19/04/2013



Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz modifié par les arrêtés du 15/12/2009 et du 15/12/2011. Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique modifié par les arrêtés du 08/12/2009 et du 13/12/2011. Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment modifié par les arrêtés du 14/12/2009, du 17/12/2011 et du 14/02/2012. Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis. Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation modifié par l'arrêté du 07/12/2011. Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité modifié par les arrêtés du 10/12/2009 et du 02/12/2011.



H. ATTESTATION D'ASSURANCE

ATTESTATION D'ASSURANCE

Nous soussignés XL Insurance Company SE, 50 rue Taitbout, F - 75320 Paris Cedex 09, certifions par la présente que la société :

SINTEO
 12, Rue de la Chaussée d'Antin
 75009 PARIS

est assurée auprès de notre compagnie sous le N° FR00007128L17A garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber à la suite de dommages corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs causés aux tiers dans le cadre des activités garanties au contrat.

MONTANTS DES GARANTIES

Les frais de défense directement liés au sinistre couvert sont compris dans les limites ci-après

Responsabilité Civile Exploitation

EUR 15'250'000	par sinistre pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, tous dommages confondus
dont :	
EUR 8'000'000	par sinistre pour les dommages immatériels non consécutifs
EUR 15'250'000	par sinistre pour les dommages aux objets confiés
EUR 3'000'000	par sinistre et année d'assurance pour les dommages résultant d'atteintes à l'environnement de nature soudaine et accidentelle
EUR 750'000	par sinistre pour les vols commis par les préposés
EUR 10'000'000	par sinistre et année d'assurance pour les réclamations formulées à l'encontre de l'assuré, en sa qualité d'employeur de fait ou de droit, au titre des maladies professionnelles reconnues ou non (à l'exclusion des accidents du travail qui ne sont pas sous limités).

Responsabilité Civile Après Livraison et / ou Professionnelle

EUR 15'250'000	par sinistre et année d'assurance pour les dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non, tous dommages confondus
----------------	--

XL Insurance Company SE, Société Européenne avec un capital social de 250,156,875 euros, immatriculée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro SE 80, agissant au travers de sa succursale française sise 48/50 rue Taitbout - FR 75320 Paris Cedex, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 419 408 927.



dont :

EUR 15'250'000 par sinistre et année d'assurance pour les dommages immatériels non consécutifs et les frais de retrait et de dépose repose engagés par les tiers dont EUR 500'000 pour les frais de dépose repose aéronautiques engagés par les tiers

EUR 15'250'000 par sinistre et année d'assurance pour les frais de retrait engagés par l'assuré

RC Professionnelle

EUR 10'000'000 par sinistre et année d'assurance pour les dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non, tous dommages confondus

Cette attestation d'assurance est valable du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 et ne peut engager XL Insurance Company SE, en dehors des termes, limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 7 décembre 2016

XL Insurance Company SE



XL Insurance Company SE, Société Européenne avec un capital social de 250,156,875 euros, immatriculée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro SE 80, agissant au travers de sa succursale française sise 48/50 rue Tailbout - FR 75320 Paris Cedex, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 419 408 927.

Paris, le 29/01/2018

Affaire concernée : Le Parks Paris

Propriétaire : SCI MACDONALD COMMERCES

Dans le cadre de l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique, je soussigné Thomas PASSI, expert diagnostiqueur de la construction et de l'habitation, agissant au nom et pour le compte de la société SINTEO dont le siège social est situé 12, rue de la Chaussée d'Antin à Paris (75009), atteste sur l'honneur que la société que je représente :

Emploie des experts diagnostiqueurs, disposant des compétences pour l'établissement des documents, certifiés par un organisme accrédité dans le domaine de la construction.

Est en situation régulière au regard de l'article L271 6 du Code de la Construction et de l'Habitation et dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des Diagnostics de Performance Energétique.

N'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Thomas Passi,

Diagnostiqueur certifié.



ETATS VISES A L'ARTICLE L 145-40-2 DU CODE DE COMMERCE

1. Un état récapitulatif des travaux réalisés durant les trois dernières années, précisant leurs coûts
2. Un état prévisionnel des travaux (assorti d'un budget prévisionnel) dont la réalisation est envisagée dans les trois années suivant la conclusion du présent bail

Les états susvisés et ci-annexés, les montants et données chiffrées y figurant, sont communiqués à titre indicatif. Ils sont susceptibles de contenir des données établies par des tiers sous leur seule responsabilité, leurs exactitude, véracité et exhaustivité n'étant pas garanties. Ils ne sauraient engager ni la responsabilité du Bailleur, ni celle de son mandataire.

Le Preneur déclare et reconnaît (i) que le contenu des états ainsi que les montants et coûts susvisés n'ont pas prévalu dans sa décision de conclure le présent bail (ii) leur caractère non contractuel (iii) que le Bailleur a satisfait aux obligations de communication visées à l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

Le Preneur

08-jui1.-2021 | 18:06:52 CEST

DocuSigned by:
Jonathan JABLONSKI
E6918FE5C2ED4F6...

1. ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES SUR LES 3 DERNIERES ANNEES ET LEURS COUTS

« N » est l'année civile en cours à la date de remise des présentes.

Les montants engagés au titre des exercices N-3 et N-2 s'entendent après reddition.

Les montants engagés au titre de l'exercice N-1 s'entendent – sauf précision contraire – avant reddition, laquelle interviendra sur la base des dépenses effectivement réalisées.

L'état récapitulatif des travaux réalisés et leurs coûts n'a qu'une valeur informative. Il ne peut, de quelque manière que ce soit, servir de référence et ne préjuge pas des années à venir.

2. ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET BUDGET PREVISIONNEL DES TROIS ANNEES A VENIR

Le présent état, qui inclut l'année en cours au jour de la signature des présentes, est prévisionnel. Il est en conséquence fourni à titre strictement indicatif et non garanti par le Bailleur.

Les montants et années de réalisation qui y sont mentionnés sont sujets à évolution ou modification.

Par « réalisation », il convient d'entendre le démarrage effectif de l'exécution des travaux tel qu'il a pu être envisagé à la date d'établissement de l'état.

Cet état ne tient pas compte – à la date de son établissement – des travaux :

- pour lesquels les autorisations administratives nécessaires *et/ou* pour lesquels les approbations préalables (notamment des membres de la copropriété ou de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine Libre) n'ont pas été sollicitées ;
- non identifiés et dont l'exécution deviendrait nécessaire à raison d'un cas d'urgence, de force majeure, d'une nouvelle législation ou réglementation ou d'une injonction administrative ou judiciaire.

Compte tenu de son caractère strictement prévisionnel, cet état ne préjuge pas :

- des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement par le Bailleur ou au niveau de la copropriété ou de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre et non connus à la date d'établissement de l'état ;
- de la réalisation effective ou non des travaux, en tout ou partie, et dans le calendrier et au coût décrits dans l'état.

75190 - MAC DONALD

Libellé Projet		2021	2022	2023
Autres	CONSOLIDATION RIDEAU COBRA LIV	10 000		
Autres	RECONDIT° DECTEURRS DI	25 000	25 000	25 000
Autres	REVISION COMPLETE ENDOSCOPIE			
Eaux Usagées - Eaux Propres	CURAGE DES PUISARDS	7 500		
Echangeurs	REVISION ECHANGEURS CPCU	4 500	4 500	
Eclairages	LUMINAIRES LED		4 500	4 500
Fosse de relevage	Sous Station de relevage EU	15 000	15 000	
Locaux techniques	REPRISE PEINTURE AU SOL		5 000	5 000
Monte-charges	OPERATEURS DE PORTES			
Portes coupe feu	PORTES COUPE FEU - RIDEAU CF	3 500		3 600
Régulation	REGULATION GTB/GTC	7 200		
Réseaux de distribution	REPLACEMENT POMPE DISTRIBUT°			
Réseaux de distribution	REPLACEMENT POMPES DISTRIBUT°		11 000	12 000
Sprinklers	REMISE EN CONFORMTE SPRINKLER	5 000	5 000	7 500
Sprinklers	TRIENNALE SPRINKLER			
SSI - CMSI	MISE EN STOCK MAT SSI	3 500	3 500	3 500
Vidéo	REPOSITIONNEMENT CAMERAS		8 000	
		81 200	81 500	61 100