

CONTRAT DE BAIL

ENTRE

La Société CECOBIL, Société en commandite simple au capital 5.121.600,00 € dont le siège est 26 boulevard des Capucines, 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 408 175 966,

Représentée par son mandataire, la société KLEPIERRE MANAGEMENT immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214, dont le siège est à Paris 75009 26, Boulevard des Capucines CS 20062, elle-même représentée par Madame Julie DUVIVIER, domiciliée à PARIS (75009), 26, boulevard des Capucines, CS 20062, agissant en qualité de Directeur Juridique Centres Commerciaux France, dûment habilitée aux fins des présentes,

ci-après désignée le "**Bailleur** »,

D'UNE PART

ET

La Société CRYODASSIE au capital de 2.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75017) – 22B rue de la Jonquière 4 Ed, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 900 276 718,

Représentée par la société PLDE INVESTISSEMENT agissant en qualité de président de ladite société, elle-même représentée par Monsieur Paul DASSIE agissant en qualité de Directeur Général dument habilité à l'effet des présentes

ci-après désignée le "**Preneur** »,

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur seront ci-après dénommés individuellement la "Partie" et ensemble les « **Parties** ».

I - EXPOSE PREALABLE

A. LE CENTRE COMMERCIAL OU SONT SITUES LES LOCAUX OBJET DU BAIL

Les locaux, objet du présent Bail (les « **Locaux** ») sont situés dans un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial (le « **Centre** » ou l'« **Ensemble Immobilier** ») désigné Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville, 5 rue Tony Garnier, BOULOGNE BILLANCOURT (92100) et comprenant actuellement une galerie commerciale (la « **Galerie Commerciale** »), composée d'un ensemble de boutiques et/ou des moyennes surfaces et/ou d'une grande surface à prédominance alimentaire.

L'Ensemble Immobilier est édifié dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté désignée ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT dont il constitue le lot A, délimitée :

- au Nord par la façade Grand' Place ouvrant sur le Boulevard Jean Jaurès,
- au Sud par la rue Gallieni,
- à l'Ouest par la rue d'Aguesseau,
- à l'Est par la rue de la Saussière.

La ZAC CENTRE VILLE comprend un programme commercial constitué par :

- une galerie commerciale, (lot A)
- des locaux commerciaux en pied d'immeubles situés de part et d'autre de la Grande Place et sur le Boulevard Jean Jaurès (lot B)
- un parking souterrain privé à usage public sur trois niveaux et des parkings privés.

L'ensemble des lots de volume et ouvrages édifiés dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT sont régis par les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre dénommée AFUL DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT établis aux termes d'un acte reçu par Maître GULUCHE, Notaire à Levallois-Perret, le 12 décembre 1989.

L'Ensemble Immobilier (lot A) a fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 5 novembre 1998, ayant fait l'objet d'un acte modificatif établi par Maître Pierre PECHETEAU, Notaire à Paris, le 13 septembre 2001 et comportant en outre les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires des différents volumes du Centre dénommée AFUL DES PROPRIETAIRES DU LOT A DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT, créée afin d'assurer la gestion des éléments d'intérêt collectif, notamment le mail et le parc de stationnement des véhicules (l'« **Entité Collective de Gestion** »).

Le Bailleur précise également qu'une servitude de passage public pour piétons grève les mails (passages couverts Est et Ouest du centre commercial). Cette servitude de passage public a fait l'objet d'une convention entre le Bailleur et la Ville de Boulogne.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles (présentes et futures) instaurées par l'Entité Collective de Gestion, ainsi qu'aux charges qu'elle aurait pour fonction de répartir entre les occupants du Centre.

Le Preneur s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Centre et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 3], le Cahier des Charges des Travaux (le « **Cahier des Charges** ») [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 2] et le « Cahier des charges vitrines et enseignes » [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 8].

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance desdites règles et règlements actuellement applicables, et plus généralement de la situation juridique du Centre et des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance au Centre.

Il est précisé que le Bailleur et les autres propriétaires du Centre conservent toute liberté pour procéder à toute modification, restructuration et/ou extension du Centre, et qu'en conséquence toutes références à un élément descriptif ou caractéristique du Centre et/ou à des plans ou autres documents y relatifs sont faites à titre purement indicatif, sans garantie d'intangibilité [à l'exception toutefois de ce qui concerne les plans des Locaux tels que figurant en Annexe [1] [dont les surfaces GLA sont soumises aux dispositions de l'article 2.2 de la Partie II].

Le Bailleur et l'Entité Collective de Gestion resteront notamment libres de modifier, à leur seule convenance, les distributions, les accès extérieurs du Centre, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales [y compris celle de la grande surface].

Il est également précisé qu'il est de pratique courante que les Centres Commerciaux mettent en œuvre une politique promotionnelle commune et unifiée

A cet effet il a été créé une Association Loi 1901 dont la dénomination est ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU CENTRE COMMERCIAL (l'« **Organisme des Commerçants du Centre** »).

Le Preneur déclare reconnaître l'importance de cette politique commune de promotion et d'animation et s'engage à y participer.

B. SITUATION LOCATIVE

Les Parties sont convenues d'un commun accord de signer le présent Bail portant sur local n°32 d'une surface de totale approximative de 39,20 m², actuellement vacant et ce à compter de la prise d'effet des présentes.

Le Preneur déclare conclure le présent Bail après avoir pu, le cas échéant assisté de ses conseils, prendre connaissance de l'ensemble des informations qu'il considère importantes en relation avec les Locaux et le Centre ; le Preneur ayant pu, à cette fin, procéder à toutes visites et investigations qu'il a jugées utiles et obtenu de la part du Bailleur des informations et des réponses satisfaisantes aux questions qu'il a pu lui poser.

LE PRESENT EXPOSE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES DISPOSITIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES

Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première Partie : **PARTIE I**

Deuxième Partie : **PARTIE II**

Etant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations de la Partie I prévaudront sur celles de la Partie II. Au sens des présentes, une disposition figurant dans la Partie II mais non reprise dans la Partie I n'est pas réputée contredite par les dispositions de la Partie I.

PARTIE I

L'ENSEMBLE DES STIPULATIONS DE LA PARTIE I COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LA PARTIE II DU BAIL POUR CHAQUE ARTICLE REFERENCE CI-APRES.

TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

ARTICLE 2 - LOCAUX

Local n° 32

Niveau 0

Surface GLA des Locaux : 39,20 m2.

Surface de Vente des Locaux : 31,40 m2

Le Preneur reconnaît expressément avoir été alerté sur les modes de détermination de la Surface GLA et de la Surface de Vente.

ARTICLE 3 - DESTINATION

3.1 Destination :

A titre principal : entretien corporel dont Cryothérapie, Électrostimulation, lifting Colombien.

Activité accessoire : Produits cosmétiques, compléments nutritionnels et accessoire beauté/minceur à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur déclare que les personnes dispensant les soins dans l'institut sont titulaires des diplômes et ou formations nécessaires leur permettant d'exercer l'activité définie à l'article 3 des présentes. Le preneur est garant de cette obligation.

Il déclare, par ailleurs, avoir souscrit une police d'assurance, couvrant les risques propres à une telle activité.

En conséquence et en complément des stipulations de la Partie II du Bail, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de cette activité et ce, sans recours contre le Bailleur qui n'encourt aucune responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à justifier à première demande du Bailleur des attestations de formation qui doivent, de surcroît, être affichées dans le local.

3.4 Enseigne :

« CRYOWELL »

ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le présent Bail est conclu pour une durée de **DIX (10) années** entières et consécutives à compter de la date de Livraison, qui interviendra au plus tard le 31 décembre 2021 (la « **Date de Prise d'Effet** »)

TITRE II – LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX

ARTICLE 5 – LIVRAISON DES LOCAUX

Conformément à l'Article 5 de la Partie II, la remise des Locaux est subordonnée à la remise de l'attestation de l'autorisation de prélèvement, l'attestation justifiant la souscription des Polices visées à l'article 20 de la Partie II, et au versement par le Preneur des sommes ci-après :

- dépôt de garantie ;
- droit d'entrée
- frais et honoraires

Le local sera livré en l'état de restitution du précédent locataire, vide de tous stocks et mobilier, ce que le Preneur accepte expressément en renonçant à toute action ou toute demande d'indemnité de quelque nature que ce soit à l'encontre de la Société Baileresse ou de son mandataire dont la cause ou l'objet serait l'état du local lors de la livraison de celui-ci par le Bailleur.

A cet égard, le Preneur déclare bien connaître les lieux loués dans leur configuration à la date de la signature des présentes, et ce, pour avoir déjà procédé à leur visite en vue des présentes, ce qu'il reconnaît expressément et irrévocablement.

La prise de possession du local fera l'objet d'un procès-verbal de mise à disposition en présence de chacune des parties ou de leur représentant dûment habilité et mandaté à cet effet. Il s'engage également à souscrire les polices d'assurances afférentes aux lieux loués, dès leur livraison

ARTICLE 7 – COMPTE PRORATA

L'Article 7 de la Partie II est sans objet et est donc réputé non-écrit.

ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX

Date d'ouverture des Locaux : au plus tard à l'issue du délai de 2 mois suivant la date de livraison du local.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à ces travaux d'aménagement pour permettre l'exploitation effective du local loué.

Le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts aux fins d'obtenir les autorisations administratives définitives relatives aux Travaux d'Aménagement dans les plus brefs délais.

A cette fin, le Preneur a remis son dossier d'aménagement et celui-ci est en cours d'instruction par la Mairie.

Dans l'hypothèse de l'impossibilité pour le Preneur de réaliser ses travaux d'aménagement au sein des Locaux loués suite à des mesures administratives prises dans le cadre de la crise sanitaire actuelle qui auraient pour conséquence d'empêcher le Preneur ou les entreprises mandatées par lui d'accéder aux Locaux ou dans l'hypothèse d'une impossibilité pour les entreprises mandatées par le Preneur de réaliser les travaux par suite de mesures administratives dans le cadre de la crise sanitaire actuelle, les Parties conviennent, que dans le cas d'un retard consécutif aux mesures susvisées, le Preneur bénéficiera d'un délai supplémentaire égal à celui pendant lequel lesdites mesures auront fait obstacle au respect de cette date, sans pénalités.

ARTICLE 9 - NON OUVERTURE

Indemnité forfaitaire de 15,24 € hors taxes par mètre carré de Surface GLA et par jour de retard.

TITRE III – CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 12 – PROMOTION et ANIMATION du CENTRE

12.1 Dispositions financières actuelles

Après avoir pris connaissance des Statuts du Groupements des Exploitants du Centre Commercial, le Preneur a fait part au Bailleur de sa volonté d'adhérer audit Groupement et d'y apporter son concours.

- Le montant du droit d'entrée que le Preneur s'engage à verser au Groupement des Exploitants s'élève à la somme hors taxes de **762 €**, TVA en sus à la charge du Preneur, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement du montant du droit d'entrée, ce que le Preneur accepte sans réserve.

Cette somme restera définitivement acquise au Groupement des Exploitants en tout état de cause en fin de bail.

- Le montant de la cotisation annuelle du Preneur sera déterminé et calculé conformément aux dispositions des statuts du Groupement des Exploitants annexés aux présentes et aux budgets.

12.2 Dispositions applicables en cas de mise en place d'un Système de Contribution Directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation

Pour l'application de l'article 12 de la Partie II, en cas de mise en place par le Bailleur d'un Système de Contribution Directe, il est convenu ce qui suit :

(a) Contribution d'Animation et de Promotion

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion est fixé au montant annuel forfaitaire de **3.227 €** hors taxes, TVA en sus à charge du Preneur, ce montant étant actualisé et indexé, de plein droit et de manière automatique, sans l'accomplissement d'aucune formalité, comme il est dit ci-après.

(b) Actualisation et Indexation

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion sera actualisé à la Date de Référence sur la base du dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié au 1er janvier de l'année civile en cours lors de la signature des présentes soit l'indice du 3^{ème} trimestre 2020 (soit 115,60) en le comparant au dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié à la Date de Référence.

Le montant actualisé de la Contribution d'Animation et de Promotion sera ensuite indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier qui suivra la Date de Référence. en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{CAP 2} = \text{CAP 1} \times \frac{\text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera au 1er janvier suivant la Date de Référence :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion tel que visé au 12.2 (a) ci-dessus et actualisé comme il est dit ci-dessus au présent (b)
- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la Date de Référence
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation (c'est-à-dire l'écart entre les indices INSEE 1 et INSEE 2), il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la période de variation indiciaire n'excède pas la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail.

- Pour les indexations suivantes :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion de l'année précédente
- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

ARTICLE 14 – AMENAGEMENT - ENTRETIEN

Le Preneur fera en sorte que l'aménagement des Locaux demeure en conformité avec les dernières normes, standards et concepts de la marque CRYOWELL Il procédera à cette fin au sein des Locaux en temps utile à tout réaménagement et/ou redécoration des Locaux afin de se conformer à toutes les améliorations, modifications ou évolutions des normes, standards et concepts (y compris le logo ou l'enseigne) au niveau national ou mondial..

La rédaction de l'article 14.2.9 du Titre III de la Partie II du bail est annulée et remplacée par les dispositions suivantes :

« Le Bailleur aura la possibilité, **sous réserve, sauf urgence ou cas de force majeure, d'en avertir le Preneur au moins 48h à l'avance par tous moyens**, d'accéder à tout moment aux Locaux en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'article 16 ci-après. ».

La rédaction de l'article 14.3.7 du Titre III de la Partie II du bail est annulée et remplacée par les dispositions suivantes :

« 14.3.7. Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le Bailleur se réserve la possibilité d'imposer au Preneur lors de ses travaux d'aménagement dans les Locaux des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture, **à l'exception des agencements de type « conceptuel » au niveau national.** »

ARTICLE 15 – RECOURS DIVERS

L'article 15 du Titre III de la Partie II du présent bail est supprimé et remplacé par les stipulations suivantes :

« Le Preneur s'interdit toute demande en diminution de loyers ou en demande d'indemnisation pour perte d'exploitation ou préjudice commercial, auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution des fluides de toute nature, vols ou dégradations survenus dans les Locaux loués ou les parties communes du Centre, **sauf faute grave du Bailleur dont la preuve incombe au Preneur.** »

ARTICLE 18 - NON CONCURRENCE

Distance de cinq kilomètres, à partir de la limite extérieure du Centre Commercial.

A titre exceptionnel et personnel cette distance est ramenée à 2 kilomètres à partir de la limite extérieure du Centre.

TITRE IV – LOYER ET CHARGES

ARTICLE 22 – LOYER

22.1.2 Montant du loyer variable et pourcentage du chiffre d'affaires de l'Article 22 de la Partie II du bail calculé au **taux de 10 % Hors Taxes sur le chiffre d'affaires hors taxes.**

22.1.3 Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un Loyer Minimum Garanti - égal à la **somme annuelle de 35.280 € hors taxes et hors charges en principal**, telle que de plein droit et sans autre formalité, indexée conformément aux dispositions de l'article 22.2 de la Partie II du Bail

Actualisation : sans objet

22.2.1 Indexation

Le Loyer Minimum Garanti sera indexé annuellement conformément aux dispositions de l'Article 22.2 de la Partie II.

La première indexation sera effectuée le 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, l'indice de référence (INSEE 1) sera le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail,

22.2.5 Stipulations particulières concernant le montant du loyer visé à l'article 22.1.3

Franchise de Loyer Minimum Garanti

En considération de la personne du Preneur et/ou ses actionnaires et à titre exceptionnel, le Bailleur accepte de modifier temporairement les conditions financières du Bail dans les conditions suivantes :

- le Preneur bénéficie d'une franchise de loyer minimum garanti pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail et l'issue du premier mois suivant cette même date.
- pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant annuel de 7.840 € hors taxes et hors charges,

Il est précisé que :

- le **Loyer Minimum Garanti initial d'un montant de 35.280 € hors taxes et hors charges, constitue bien le loyer annuel minimum garanti contractuel** hors taxes et hors charges, et reprendra son plein et entier effet, indexé conformément aux stipulations du Bail, et ce à compter du 1^{er} janvier 2023.
- cette modification est consentie au Preneur sans préjudice de l'application éventuelle du pourcentage sur le chiffre d'affaires stipulé à l'article 22.1.2
- si le Preneur est défaillant pendant une période de plus de trente jours calendaires dans le paiement d'une quelconque des sommes dont il est redevable au Bailleur au titre du Bail, la franchise de loyer consentie ci-dessus sera résolue de plein droit, s'il plait au Bailleur.

ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE

8.820 € versé le jour de la signature des présentes correspondant au quart du Loyer Minimum Garanti.

Le dépôt de garantie est remis au Bailleur, à titre de gage dans les termes des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du paiement des loyers, charges et indemnités connexes pendant toute la durée du Bail de ses prorogations et renouvellements, jusqu'au règlement entier et définitif des sommes précitées.

ARTICLE 27 – CHARGES

27.1 Barème de pondération

La rédaction du paragraphe 27.1 de l'article 27 du titre IV de la Partie II du Bail est complétée par les dispositions suivantes :

Les charges communes seront réparties entre les locaux au prorata des surfaces exploitées lesquelles correspondent aux Surfaces GLA de chaque local, avec application des coefficients de pondération suivants :

- Locaux d'une surface inférieure à 2000 m² 1
- Les Moyennes Unités du Centre Commercial dont la surface est supérieure à 2000 m² 0,90

La répartition générale des charges entre tous les Preneurs tiendra compte en conséquence de ces pondérations particulières, ce qui est formellement accepté par le Preneur.

27.3 Paiement des charges

Date de versement de la première provision pour charges : à compter de la date de prise d'effet du Bail

La provision sur charges sera payable trimestriellement.

27.4 Avance sur charges

Date de versement de l'avance permanente de trésorerie sur charges : à compter de la date de prise d'effet du Bail.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES

Somme forfaitaire acquittée par le Preneur : 3.000€ hors taxes, TVA en sus, à la charge du Preneur, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement de ladite quote-part, ce que le Preneur accepte sans réserve.

Ce montant est payable à la signature du bail par virement sur le compte bancaire de la société SCI CECOBIL.

ARTICLE 41 - DECLARATIONS

41.1 Situation de l'immeuble au regard de la législation relative aux risques naturels miniers et technologiques majeurs

Conformément aux dispositions des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour et à sa connaissance :

le Centre n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

De plus, le Décret N° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du Code de l'Environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Ce Décret a pour objet la création des Secteurs d'Information sur les Sols [SIS] prévu à l'article L.125-6 du Code de l'environnement issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Or, à la date de signature du présent Bail, les arrêtés préfectoraux arrêtant dans le Département et par Commune, la liste des secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L.125-6, précisant les parcelles concernées, ne sont pas publiés.

En conséquence, les dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ne peuvent matériellement être mises en œuvre à ce jour dans le cadre du Bail. Le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire à ce titre.

ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES à CARACTERE PERSONNELLE

Les personnes concernées désirant exercer leurs droits pourront s'adresser au délégué à la protection des données de :

- Klépierre, à l'adresse dpo@klepierre.com
- Le Preneur déclare ne pas disposer d'adresser DPO.

TITRE VI - AUTRES STIPULATIONS :

Garantie à première demande :

Afin de garantir la bonne exécution par le Preneur de l'ensemble de ses obligations et le paiement de toutes sommes dues au titre du présent bail et des annexes, le Preneur remettra entre les mains du Bailleur ou de son Mandataire, au plus tard à la signature des présentes, une Garantie bancaire A Première Demande (GAPD) d'un montant de 8.820 € émanant d'une banque de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France dont le texte sera impérativement et strictement conforme au modèle figurant en annexe aux présentes.

Cette garantie devra être transmise par le Preneur au Bailleur ou à son Mandataire à la date de signature du présent contrat au plus tard.

Ladite garantie aura une durée de validité correspondant à la durée du présent bail et ses renouvellements éventuels.

Pour le cas où la Banque aurait été amenée à régler aux lieu et place du Preneur, le montant de ladite garantie devra être reconstitué à hauteur de la somme versée, de sorte que la Garantie bancaire à Première demande soit toujours égale à la somme de 8.820 € pendant toute sa durée.

Dans l'hypothèse où la Banque aurait été amenée à effectuer un règlement partiel aux lieu et place du Preneur, le Preneur s'engage, à remettre entre les mains du Bailleur une garantie à 1^{ère} demande d'un montant égal audit règlement partiel, de sorte que le montant résiduel garanti par la Banque au titre de la 1^{ère} garantie et le montant garanti par la Banque au titre de la 2^{ème} garantie remise par le Preneur entre les mains du Bailleur, correspondent à la somme de **8.820,00 €**.

A la date d'expiration de la garantie à 1^{ère} demande, le Preneur s'engage à remettre entre les mains du Bailleur, et ce dans les 3 mois avant la date d'expiration de la garantie à 1^{ère} demande en vigueur, une nouvelle garantie à 1^{ère} demande revêtant strictement les mêmes dispositions que celle annexée aux présentes, d'un montant de **8.820,00 €**.

A défaut de remise de ladite garantie ou de la remise d'une garantie non strictement conforme au modèle joint et dans le délai ci-avant défini, il ne sera pas procédé à la livraison au Preneur des Locaux objets des présentes, ce que le Preneur reconnaît expressément et sans réserve.

Il est expressément convenu que la garantie à 1^{ère} demande ne se substitue pas au dépôt de garantie qui devra être réglé par le Preneur à la date de signature des présentes, conformément à l'article 26 des présentes, ce que le Preneur reconnaît expressément.

Ces conditions particulières sont stipulées indivisibles.

Mail :

Il est précisé que le Bailleur se réserve la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques et/ou de consentir ou de laisser consentir des baux dérogatoires sur le mail du Centre.

De plus, le Bailleur pourra autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking du Centre. Enfin le Preneur devra supporter toute animation temporaire qui sera effectuée.

Intangibilité :

Le Bailleur et le Preneur acceptent d'assumer tous les risques liés à un éventuel changement de circonstances imprévisible tel que prévu à l'article 1195 du Code civil (y compris en cas de changement affectant leur activité, le Centre en particulier ou les centres commerciaux en général). Ils ne pourront donc en aucune manière se prévaloir d'un tel changement pour demander la renégociation du Bail, son adaptation, sa révision ou sa résolution.

Sans préjudice de la renonciation prévue à l'article 1195 du Code civil, le Bailleur et le Preneur conviennent en cas de besoin de se rencontrer afin d'échanger de bonne foi sur toutes demandes de l'une ou l'autre des parties de modifications des termes et conditions du Bail.

Il est en tant que de besoin précisé que (i) cet engagement est un simple engagement de discussions et n'implique aucun engagement des parties de donner leur accord pour des modifications des termes et modifications du Bail, (ii) cet engagement ne porte pas atteinte à la renonciation à l'article 1195 du Code civil visée ci-dessus, laquelle renonciation demeure pleinement en vigueur, (iii) toute modification des termes et conditions du Bail ne sera valablement faite que par la voie d'un avenant écrit et signé par les deux parties le moment venu.

Droit d'entrée

Le Preneur versera au Bailleur, un droit d'entrée d'un montant de **10.000 € HT**, TVA en sus au taux en vigueur à la date de versement, ce que le Preneur accepte sans réserves.

Ce montant est payable par virement sur le compte de la société CECOBIL, remis à la signature du présent bail.

Ce droit d'entrée restera définitivement acquis au Bailleur.

Clause « intuitu personae »

Il est expressément convenu entre les Parties que les dérogations à la Partie II du Bail et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice de la société CRYODASSIE.

En conséquence, dans les hypothèses de cession du fonds ou si la société CRYODASSIE n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des Locaux ou en cas de changement de contrôle direct ou indirect, les dérogations à la Partie II et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune notification à compter de la survenance de l'un de ces événements.

III – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les Parties sont liées par le présent Bail et ses annexes, à savoir :

- 01) Partie I
- 02) Partie II
- 03) Annexe A : Définitions
- 04) Annexe n°1 : Plans
- 05) Annexe n°2 : Cahier des Charges
- 06) Annexe n°3 : Règlement Intérieur
- 07) Annexe n°4 : Statuts de l'Organisme des Commerçants du Centre
- 08) Annexe n°5 : Etat des Risques et Pollutions
- 09) Annexe n°6 : Annexe Environnement / ou Charte Environnementale
- 10) Annexe n°7 : Diagnostic de Performance Energétique
- 11) Annexe n°8 : Cahier des Charges Vitrine et Enseigne

12) Annexe n°9 : Modèle de GAPD

13) Annexe n°10 : RIB du Bailleur

PARTIE II

TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur les Locaux selon les termes et les charges, clauses et conditions suivantes, dans le respect de la Loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et plus particulièrement des stipulations des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et des articles non codifiés du Décret du 30 septembre 1953 et des articles R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivants du Code de Commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

ARTICLE 2 - LOCAUX

2.1 Caractéristiques

2.1.1 Les Locaux consistent en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés en traits renforcés ou hachurés ou colorisés sur le ou les plans figurant en Annexe 1 et dont les caractéristiques figurent en Partie I, sans qu'il ne soit besoin d'en faire une plus longue désignation.

2.1.2 Les Locaux forment un tout indivisible.

2.1.3 Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux pour les avoir vus et visités, les trouver conformes à leurs destinations.

2.2 Surface GLA

2.2.1 La « **Surface GLA** » est définie comme étant la surface brute de plancher des locaux (y compris, le cas échéant, l'emprise des terrasses extérieures ou situées sur le mail, dès lors que des terrasses sont incluses dans la désignation des locaux) mesurée au sol comme suit :

- (a) au nu extérieur des murs périphériques lorsque ces murs séparent les locaux de l'extérieur ou du mail ;
- (b) à l'axe des murs séparatifs entre deux parties privatives, entre parties privatives et locaux communs ou techniques, circulations communes ;
- (c) à la limite de la parcelle du côté du mail ;
- (d) les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la surface tant qu'ils n'occupent pas 1m² au sol. Chaque gaine, tuyauterie, poteau de surface supérieure à 1m² sera compté pour une valeur ne dépassant pas 1m² ;
- (e) par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm au nu intérieur pour le calcul de la surface.

2.2.2 La Surface GLA des Locaux telle que spécifiée dans la Partie I fait foi entre les Parties de manière définitive et irrévocable, et ne pourra donner lieu à aucune contestation de la part du Preneur.

- 2.2.3 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra, dans le délai d'un mois suivant la Livraison, et ce à peine de déchéance de ses droits et actions à ce titre, notifier au Bailleur le fait qu'il conteste le mesurage de la Surface GLA des Locaux. Dans ce cas, cette contestation sera tranchée par un géomètre-expert qui sera désigné d'un commun accord par les Parties, ou à défaut judiciairement. Le mesurage du géomètre-expert constituera la Surface GLA définitive des Locaux, sur la base de laquelle, (i) la répartition des charges sera réajustée au prorata de la différence et (ii) dès lors que ce mesurage révélerait un différentiel de surface de plus de 5% par rapport à la Surface GLA des Locaux spécifiée en Partie I, le Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 sera réajusté au prorata de la différence. Aucun ajustement du Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 ne sera effectué dans le cas où la Surface GLA des Locaux telle que ressortant du relevé du géomètre-expert ne serait pas supérieure ou inférieure de plus de 5% à la Surface GLA des Locaux figurant en Partie I. Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre-expert seront, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

2.3 Surface de Vente Soumise à Autorisation

- 2.3.1 La Surface de Vente des Locaux soumise à autorisation est spécifiée en Partie I.
- 2.3.2 Conformément aux règles d'urbanisme commercial et à l'autorisation d'exploitation commerciale dont font l'objet les Locaux, le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels à exploiter à la vente la totalité de la Surface de Vente des Locaux, ni plus, ni moins, le reste de la surface des Locaux ne pouvant donc être qu'à usage de réserve, stockage, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux, aires de livraison, et ce en conformité avec les dispositions du Bail.
- 2.3.3 Le Preneur devra procéder, de manière régulière et à bonne date auprès de l'organisme chargé du recouvrement de la taxe sur les surfaces commerciales ou tout organisme qui s'y substituerait, à toute déclaration et au paiement de toute taxe, dont il pourrait être redevable au titre de son activité, et en justifier annuellement au Bailleur.

Le respect par le Preneur des dispositions du présent Article étant une condition essentielle de la volonté du Bailleur de conclure le Bail, tout manquement du Preneur à ce titre permettra notamment au Bailleur d'actionner la clause résolutoire du Bail telle que prévue à l'Article 30.

ARTICLE 3 - DESTINATION

- 3.1 Les Locaux sont compris dans un ensemble immobilier à usage de centre commercial. Cet ensemble constitué de magasins et services, est organisé, conçu, planifié, réalisé et géré, en vue de satisfaire les besoins de la clientèle. Dès lors, le Preneur accepte d'assumer les obligations tenant à la spécificité du concept de centre commercial, qui exige la mise en place et le maintien permanent d'une organisation rationnelle et équilibrée des commerces et services exploités en son sein afin que chaque unité composant le centre commercial puisse exercer une attraction propre et bénéficier d'un effet global de synergie.
- 3.2 Par conséquent, les Locaux devront être affectés par le Preneur à l'usage exclusif défini en Partie I. Le Preneur s'engage en conséquence à exercer de manière permanente dans les Locaux la totalité des activités stipulées en Partie I, à l'exclusion de toute autre.
- 3.3 Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, la seule exception à cette règle

étant la stipulation éventuelle en Partie I d'une activité accessoire, laquelle pourra être éventuellement abandonnée.

- 3.4** S'il est convenu dans la Partie I d'exercer ces activités sous une enseigne, le Preneur s'engage à exploiter les Locaux sous l'enseigne visée à l'article 3.4 de la Partie 1 des présentes.
- 3.5** Si, pour une raison dont le Preneur démontrerait qu'elle est indépendante de son libre choix ou de son fait, ledit Preneur se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'enseigne stipulée dans le Bail, il lui appartiendrait de proposer au Bailleur une enseigne de notoriété et de niveau de gamme et qualité équivalentes dans la même activité. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.
- 3.6** Aucune stipulation du Bail n'emporte, au profit du Preneur, un droit d'exclusivité, ou une garantie de non-concurrence quelconque. Le Bailleur pourra notamment librement exploiter et/ou donner à bail les autres locaux du Centre à tout tiers de son choix, pour l'exercice de toute activité, en ce compris des activités équivalentes, concurrentes ou similaires à celles du Preneur.
- 3.7** Le Preneur déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants du Centre, des actions commerciales relevant des décisions de l'Organisme des Commerçants du Centre, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, sans pouvoir rechercher le Bailleur à cet égard ni remettre en cause le Bail.
- 3.8** Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion se réservant la possibilité de modifier unilatéralement les locaux du Centre (à l'exception des Locaux, sous réserve des dispositions de l'Article 14), leur accès, les flux de clientèle, le mail, les surfaces communes ou à usage collectif, les emplacements de parking, la disposition des commerces, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti pour une durée de dix ans à compter de la date spécifiée en Partie I.

Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur pour l'échéance contractuelle du Bail, pour une échéance triennale ou à tout moment en cours de tacite prolongation du Bail devra respecter un préavis minimum de 6 (six) mois conformément à l'article L.145-9 du Code de commerce, le congé devant, en tout état de cause, être donné par acte extra-judiciaire, étant précisé que concernant les locaux d'une surface égale ou supérieure à 750 m² GLA, ledit préavis minimum est de 12 (douze) mois.

TITRE II - LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX

ARTICLE 5 - LIVRAISON DES LOCAUX

- 5.1** L'état de Livraison des Locaux et les raccordements divers mis à la charge respective du Bailleur et du Preneur sont définis au Cahier des Charges.
- 5.2** Le Preneur s'oblige à prendre les Locaux en l'état dans lesquels ils se trouveront à la date de Livraison, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns autres travaux et/ou adjonction d'équipement.
- 5.3** Le Bailleur ne sera tenu de procéder à la Livraison des Locaux que :
- (a) s'il est en possession, depuis au moins quinze jours, du Dossier d'Aménagement Preneur et s'il l'a agréé ;
 - (b) après justification de la souscription par le Preneur des polices visées en Annexe pour la période des Travaux d'Aménagement avec renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que son assureur ;
 - (c) après remise par le Preneur des attestations justifiant de la souscription par ce dernier des polices visées à l'Article 20 ;
 - (d) après versement par le Preneur de toutes les sommes dont la Partie I prévoit le versement au plus tard lors de la Livraison, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'Article 24 ;
 - (e) plus généralement, après exécution de toutes les obligations devant être exécutées par le Preneur au titre du Bail préalablement à la Livraison.
- 5.4** Lors de la Livraison, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état des Locaux et qui vaudra état des lieux d'entrée et qui emportera alors prise de possession des Locaux par le Preneur et date de prise d'effet du Bail. Cet état des lieux d'entrée sera conservé par chacune des parties et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.
- 5.5** Au cas où le Preneur ne déférerait pas à la convocation du Bailleur au rendez-vous de Livraison, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette seconde convocation resterait sans effet, un procès-verbal de carence sera dressé au jour fixé dans cette seconde convocation et le Bailleur pourra seul, si bon lui semble, soit considérer que le Bail a pris effet à la date de ce procès-verbal de carence, soit considérer, de plein droit et sans mise en demeure, le présent Bail comme nul et non avenu.
- Dans le cas où le Bailleur opérerait pour la prise d'effet du Bail à la date du procès-verbal de carence et de manière plus générale, dans tous les cas où l'état des lieux d'entrée ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux d'entrée, à frais partagés par moitié entre les Parties. Dans cette hypothèse, la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur sera reportée à la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée par huissier de justice, sans pour autant reporter la date de prise d'effet du Bail, qui restera en tout état de cause, fixée à la date mentionnée dans la seconde convocation.
- 5.6** La Livraison des Locaux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des Locaux rend impossible tout commencement des Travaux d'Aménagement.

ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

- 6.1** Le Preneur s'engage à procéder à ses frais et sous sa responsabilité, aux travaux d'aménagement, d'installation d'équipements et de décoration des Locaux (les « **Travaux d'Aménagement** ») nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente de l'activité prévue à l'Article 3.
- 6.2** Sauf convention contraire figurant en Partie I, les aménagements mis à la charge du Preneur sont énumérés dans des documents y relatifs figurant en Annexes du Bail. Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions de ces Annexes ainsi qu'aux dispositions de l'Article 14.
- 6.3** Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires (et notamment de l'avis de la commission de sécurité et des autres documents y relatifs requis) dont il justifiera de l'obtention au Bailleur à première demande, et se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.
- 6.4** L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans le Centre pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre ou à l'extérieur, le Preneur concerné remboursera au Bailleur ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA

- 7.1** Le Preneur verse ce jour au Bailleur une provision au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des preneurs et groupées dans le compte prorata visé en Annexe aux présentes.
- 7.2** Le montant de cette provision est fixé dans la Partie I ci-dessus.
- 7.3** En outre, le Preneur répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non-observation des prescriptions qui lui incombent.

ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public au plus tard à la date d'ouverture prévue dans la Partie I.

ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE

Cet engagement d'ouverture au public à la date prévue est pour le Bailleur une obligation essentielle du Bail. Le Preneur s'oblige donc à verser au Bailleur une indemnité forfaitaire fixée dans la Partie I par mètre carré de Surface GLA loué et par jour de retard si les Locaux ne sont pas ouverts à la date prévue. Outre le versement de cette indemnité, et si ce retard excède un mois après mise en demeure, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire telle que prévue à l'Article 30, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait prétendre.

TITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 10 - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES

- 10.1** Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités prévues dans les Locaux, de façon telle que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. Le Bailleur ne peut répondre de leur non obtention.
- 10.2** Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives applicables (et notamment ceux concernant les transports de fonds) et prendre en charge tous les aménagements spéciaux qui pourraient s'avérer nécessaires. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

ARTICLE 11 - REGLEMENTS

Le Preneur s'oblige à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, pendant toute la durée du Bail, les dispositions actuelles ou futures des divers documents régissant le Centre, documents, plus précisément définis à l'exposé du présent Bail, et dont il déclare avoir connaissance des dispositions actuellement en vigueur.

ARTICLE 12 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE

- 12.1** La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein du Centre implique la mise en œuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser sa promotion, son développement, son animation et sa publicité.

Le Preneur reconnaît expressément cette nécessité et le bénéfice qui y est attaché pour sa propre exploitation et l'accepte.

- 12.2** En conséquence, le Preneur s'oblige à prendre en charge sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs, selon les termes et conditions prévus ci-après (les « **Opérations d'Animation et de Promotion** »).

En cas d'existence d'un Organisme des Commerçants du Centre, auquel le Preneur choisit d'adhérer, le Preneur, devenu membre de ce Groupement, participera aux réunions et assemblées, et règlera les cotisations et appels de fonds émanant de cet organisme et ce dans les délais et conditions prévus dans les dispositions statutaires. Les Parties conviennent du caractère indispensable de la présence du Bailleur ou de son représentant au Bureau ou au Conseil d'Administration de l'Organisme des Commerçants du Centre, lui conférant la qualité de membre de droit au sein de ces organes de représentation sociale et ce pour assurer une relation constante et optimale entre le Bailleur et l'organisme désigné.

En cas de non-adhésion du Preneur à l'Organisme des Commerçants du Centre ou de retrait de sa part pour quelque raison que ce soit, le Preneur s'engage à exécuter son obligation de prise en charge de sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs en réglant au Bailleur (et/ou à tout mandataire de son choix qu'il se réserve de désigner pour organiser et gérer les Opérations d'Animation et de Promotion) sa contribution en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement,

l'animation et la publicité du Centre, laquelle contribution ne saurait être inférieure à la Contribution d'Animation et de Promotion telle que prévue à l'Article 12.4.

12.3 Le Preneur prend acte que le Bailleur se réserve de mettre en place un système de contribution directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre qui se substituerait au système actuel d'animation et de promotion dont est en charge l'Organisme des Commerçants du Centre, à des conditions financières qui, au moment de la signature des présentes, ne seront pas plus onéreuses pour le Preneur (le « **Système de Contribution Directe** »).

12.4 En conséquence, le Preneur s'engage à compter de la date (la « **Date de Référence** ») que lui notifiera le Bailleur moyennant un préavis d'au moins trois mois, et ce pendant toute la durée de ce Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, à régler au Bailleur (et/ou à tout mandataire que le Bailleur se réserve de désigner), en sus du loyer, un montant correspondant à sa contribution financière au titre des Opérations d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion** ») comme il est dit ci-après.

- (a) A compter de la Date de Référence, l'obligation de Contribution d'Animation et de Promotion se substituera de plein droit aux obligations de l'Article 12.2 ci-dessus.
- (b) Les Contributions d'Animation et de Promotion ainsi collectées par le Bailleur serviront à financer les Opérations d'Animation et de Promotion, et notamment les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation, les manifestations événementielles, et la mise en place de services au bénéfice des clients du Centre (espace accueil, ...etc...), en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, la rémunération du gestionnaire, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes, opérations et services.
- (c) Le Bailleur mettra en œuvre les Opérations d'Animation et de Promotion sur la base d'un programme et d'un budget qu'il préparera chaque année. Le Bailleur sera libre de choisir les prestataires de services ainsi que tout autre intervenant pour les besoins des Opérations d'Animation et de Promotion. Il pourra, à tout moment, sous-traiter ou déléguer sa mission, à tout tiers de son choix. Le Preneur reconnaît et accepte, sans que cela n'affecte ses obligations au titre du présent Article, que la mise en place de ce nouveau Système de Contribution Directe ne pourra pas nécessairement être appliqué immédiatement à l'ensemble des preneurs du Centre à la Date de Référence et que des mesures transitoires pourront être prises par le Bailleur à cette fin (y compris aux fins de permettre une gestion conjointe ou coordonnée des sommes collectées et des actions réalisées parallèlement par l'Organisme des Commerçants du Centre).
- (d) Dans le cadre de l'établissement et de la mise en œuvre du programme des Opérations d'Animation et de Promotion, le Bailleur s'efforcera de consulter l'Organisme des Commerçants du Centre sous réserve que cet organisme bénéficie d'une représentativité suffisante au sein des commerçants du Centre.
- (e) Le montant annuel de la Contribution d'Animation et de Promotion devant être payé par le Preneur à compter de la Date de Référence sera celui fixé au titre de l'Article 12 de la Partie I. La Contribution d'Animation et de Promotion du Preneur s'entend hors taxes, TVA en sus.
- (f) Les Contributions d'Animation et de Promotion seront payables ainsi qu'il suit : pour la première fois à la Date de Référence, prorata temporis pour la période comprise entre la Date de référence et la fin du trimestre civil en cours, puis par la suite, par quart et le 1er jour de chaque trimestre civil.

En conséquence, toutes les Contributions d'Animation et de Promotion seront exigibles par quart, d'avance, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les loyers et charges, à savoir, le premier jour de chaque trimestre civil par prélèvement automatique. Après l'établissement des arrêtés définitifs de dépenses exposées au titre des Opérations d'Animation et de Promotion de l'exercice de chaque année civile, le disponible éventuel sera affecté au programme des Opérations d'Animation et de Promotion de l'année suivante. Le Preneur aura la faculté de consulter annuellement l'état des arrêtés définitifs de dépenses dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, à toute date qui sera arrêtée d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

- (g) Les Parties reconnaissent qu'il entre dans l'intérêt du Centre de mettre en œuvre des actions d'animation et de promotion spécifiques ou supplémentaires dans certains cas particuliers. Par dérogation aux dispositions du paragraphe (e) ci-dessus, au titre de chacun des événements exceptionnels tels que limitativement énumérés ci-après : un anniversaire exceptionnel, l'extension ou la rénovation du Centre, l'ouverture ou l'extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion Complémentaire** ») d'un montant maximal de 15% de la Contribution d'Animation et de Promotion annuelle hors taxes applicable au titre de l'année considérée.
- (h) Le Preneur autorise le Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 24 ci-après, à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires. Le Preneur s'engage à régler ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires entre les mains du Bailleur (ou à son mandataire), pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels ; ces Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires seront dues par tous les successeurs et ayants droit du Preneur.

- 12.5** Le Preneur reconnaît que le Bailleur et son mandataire ne sauraient engager leur responsabilité au titre des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre, quels que soient les moyens mis en œuvre, et y compris en cas de mise en place du nouveau Système de Contribution Directe décrit aux Articles 12.3 et 12.4. Le Bailleur et son mandataire ne sauraient en particulier assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des Opérations d'Animation et de Promotion sur l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux ou sur l'état de la commercialité du Centre et le Preneur les dégage de toute responsabilité à ce titre.
- 12.6** Le présent engagement est pour le Bailleur un élément déterminant du Bail, s'imposant au Preneur et à ses cessionnaires successifs pour la durée du présent Bail et de ses prorogations et renouvellements.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX

- 13.1** Le Preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination du magasin telle qu'indiquée à l'Article 3 ci-dessus, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du Bail ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

- 13.2** Il devra maintenir les Locaux ouverts, chauffés ou réfrigérés et éclairés selon des horaires et dans des conditions conformes aux décisions prises par l'Organisme des Commerçants du Centre et/ou déterminées par le Règlement Intérieur sans pouvoir cesser de l'exploiter, même momentanément. Il s'oblige à se soumettre à toute règle sanctionnant le non respect de ces décisions, telles que figurant dans le Bail (et notamment ses Annexes) et/ou telles qu'instituées, le cas échéant, par l'Organisme des Commerçants du Centre ou le Règlement Intérieur.
- 13.3** Afin de ne pas nuire à l'image de marque du Centre, le Preneur s'interdit (i) toute forme de démarchage ou sollicitation des clients dans les lieux à usage commun du Centre (y compris par tous moyens de télécommunication), (ii) toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au Preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels (dans le cadre de soldes, de liquidation de stocks ou autrement), soit à des prix de référence, si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par l'Organisme des Commerçants du Centre, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du Bailleur, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur.
- 13.4** Le Preneur s'interdit de porter atteinte à l'esthétique du Centre : il ne pourra notamment, sauf accord exprès du Bailleur, installer toute enseigne, annonce ou écriteau hors de l'emprise privative de son magasin et/ou apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, ou sur les façades des Locaux.
- 13.5** Le Preneur s'interdit de causer des nuisances et/ou dommages du fait de son activité, dans les parties communes ou à usage collectif, et/ou à tous équipements ou éléments communs, et, à ce titre, notamment, sans préjudice des droits et actions du Bailleur, le Preneur paiera à première demande du Bailleur, toutes les dépenses et frais (notamment de nettoyage et de dégorgement des écoulements communs) rendus nécessaires en raison d'un manquement à cette interdiction. Il s'interdit aussi toute action ayant une incidence sur la réfrigération ou le chauffage des parties communes et des parties à usage commun du Centre.
- 13.6** Le Bailleur rappelle au Preneur que le strict respect du présent Article constitue pour le Bailleur une condition essentielle de la signature du Bail.
- 13.7** En outre, le Preneur s'engage à utiliser le nom, le logo ainsi que tout autre signe distinctif du Centre dans toute publicité relative à son magasin dans ledit Centre.

ARTICLE 14 - AMENAGEMENT – ENTRETIEN

14.1 Travaux d'Aménagement

- 14.1.1 Le Preneur s'engage, de manière diligente et en temps utile à procéder au dépôt et aux autres formalités permettant l'obtention, dans les délais compatibles avec le délai d'ouverture des Locaux prévu dans la Partie I, des autorisations nécessaires aux Travaux d'Aménagement. Leur achèvement devra intervenir au plus tard avant ladite date d'ouverture des Locaux prévue en Partie I.
- 14.1.2 Préalablement à l'exécution de Travaux d'Aménagement, le Preneur devra soumettre à l'agrément du Bailleur un dossier complet d'aménagement (le « **Dossier d'Aménagement Preneur** ») lequel comprendra notamment l'ensemble des pièces du dossier de la déclaration préalable ou du permis de construire ou de toute autre autorisation nécessaire, ainsi que le détail du calcul de la surface de vente des Locaux

après travaux (qui devra correspondre à la surface de vente telle que spécifiée en Partie I).

- 14.1.3 Le Bailleur se réserve le droit de refuser de l'agréer dans le cas où il le jugerait non conforme aux dispositions du Bail et notamment de ses Annexes et/ou incompatibles, soit avec l'image du Centre, soit avec la sécurité du Centre, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.
- 14.1.4 Dans une démarche d'harmonisation des façades des boutiques et moyennes unités dépendant du Centre, est annexé au présent Bail un « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne ».

Le Preneur s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions actuelles ou futures du « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » tel que figurant en annexe des présentes et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que ce « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » se substitue et prime sur toutes dispositions contraires résultant, s'ils existent, du Cahier des Charges, du Descriptif Technique Preneur, ou du Cahier des Charges et des Prescriptions Architecturales, ou du Règlement Intérieur ou de manière générale de tout autre document traitant des Vitrines et Enseignes du Centre dont dépendent les Locaux Loués.

14.2 Travaux d'entretien, réparations, mises en conformité des Locaux par le Preneur

- 14.2.1 Le Preneur devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à ses Locaux et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le Bailleur un contrat d'entretien conforme au contrat type établi par ce dernier, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage.
- 14.2.2 Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses locaux. Il devra faire entretenir, réparer (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc...) ne desservant que ses Locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre Preneur (ou des locaux inoccupés).
- 14.2.3 Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation d'extinction à eau de type « sprinkler » et de protection contre l'incendie, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur et notamment les normes françaises et les normes européennes et suivant les cas celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D).
- 14.2.4 Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre. Les rectifications éventuelles dont ils révéleront la nécessité devront être exécutées aux frais du Preneur, par des entreprises agréées par la Direction du Centre.
- 14.2.5 Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses Locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme certifié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D) un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

- 14.2.6 Le Preneur devra maintenir les Locaux et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues à l'article 605 du Code civil, notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries qui lui incombent, à la seule exception des travaux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail.

Le Preneur ne supportera pas le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et des dépenses et honoraires y relatifs, à la seule exception du coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et des dépenses et honoraires y afférents dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public - légale ou réglementaire - impérativement applicable au Bail.

Le coût intégral des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil supporté par le Preneur, dans les limites susvisées, sera refacturé au Preneur par le Bailleur. Eventuellement, le Preneur les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande.

- 14.2.7 Le Preneur fera son affaire personnelle des travaux, des modifications et des mises en conformité de tous les aménagements et installations, techniques ou autres, situés dans les Locaux, et notamment ceux rendus nécessaires par la réalisation de ses travaux.
- 14.2.8 Il fera également son affaire personnelle de toutes modifications liées aux contraintes de sécurité et/ou d'hygiène : désenfumage, système de sécurité incendie, installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » ainsi que d'alimentation en fluides, cette énumération n'étant pas exhaustive, et ce quel qu'en soit le fait générateur.
- 14.2.9 Le Bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux Locaux en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'Article 16 ci-après.

14.3 Modalités d'Exécution des Travaux par le Preneur

- 14.3.1 Tous les travaux réalisés par le Preneur (que ceux-ci relèvent de l'Article 14.1 ou de l'Article 14.2) le seront dans la stricte observation des dispositions du présent Article du Bail et de ses Annexes, et à ses frais, risques et périls.
- 14.3.2 Le Preneur devra faire en sorte que les travaux soient réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires applicables, et faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.
- 14.3.3 Le Preneur devra faire appel à des entreprises titulaires des polices d'assurances appropriées et conformes à celles de leurs marchés respectifs qui devront, avant toute intervention, justifier avoir souscrit toutes les polices d'assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.
- 14.3.4 Le Preneur devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus au titre des travaux par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du Cahier des Charges.

- 14.3.5 Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante ou tout autre matériau prohibé pour la réalisation de ses aménagements et installations à l'origine ou en cours de bail ; en ce sens le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'ensemble des textes légaux ou réglementaires attachés à l'usage de tous matériaux dont la réglementation interdit l'usage. Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par le Preneur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le Bailleur peut exiger du Preneur à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés. De la même manière, si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une nouvelle législation ou réglementation, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en découler : recherche, diagnostic, travaux d'élimination ou autres et ce sans que le Bailleur ne puisse être recherché à ce titre.
- 14.3.6 Le Preneur devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre. Le Preneur est tenu de raccorder à ses frais ses Locaux au système d'installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » du Centre, et d'y installer tout moyen de protection incendie, en ce inclus extincteurs mobiles, rendu nécessaire et conforme aux réglementations en vigueur.
- 14.3.7 Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le Bailleur se réserve la possibilité d'imposer au Preneur dans les Locaux des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.
- 14.3.8 Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution. Il est entendu que le consentement qui serait ainsi donné par le Bailleur n'est pas susceptible de faire naître un quelconque engagement de garantie ou de responsabilité à la charge du Bailleur, le Preneur demeurant exclusivement et entièrement responsable de la conception et de l'exécution de ses travaux.
- 14.3.9 Le Preneur ne pourra faire exécuter, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucune démolition, ou construction, aucuns travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur des Locaux soit sur la sécurité du public, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur.
- 14.3.10 Pour tous les travaux réalisés dans les Locaux par le Preneur et nécessitant la mise en place de palissades donnant sur les parties communes ou les parties à usage collectif en tout ou partie, le Preneur s'engage à respecter le type de palissades dont les caractéristiques précises sont visées et détaillées dans le cahier des directives propres au Centre relatif aux conditions de réalisation de travaux par le Preneur, étant précisé que les dispositions du cahier précité priment sur toute disposition attachée à la mise en place de palissades et insérée dans le Cahier des Charges et/ou le Règlement Intérieur et/ou toute annexe aux présentes.
- 14.3.11 Dans l'hypothèse de non-respect par le Preneur des préconisations concernant la mise en place de palissade prévues dans le cahier précité ou toute annexe opposable au Preneur, le Bailleur se réserve le droit de mettre en place aux frais du Preneur toute palissade respectant ces préconisations et ce, sans que celui-ci puisse s'y opposer,

quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui. Par ailleurs, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au Bailleur.

- 14.3.12 Le Preneur supportera tout coût que l'exercice de son activité, son occupation des Locaux Loués, ses aménagements ou sa défaillance au titre de ses obligations d'entretien entraîneront pour le Bailleur (et notamment coût de tous travaux supportés par le Bailleur et qui en seraient la conséquence) et en tiendra quitte le Bailleur.

14.4 Travaux réalisés par le Bailleur ou des tiers

- 14.4.1 Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, ni remise de loyer, pendant toute la durée du Bail, tous travaux, excéderaient-ils vingt et un jours, que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion estimerait devoir faire exécuter en vue notamment de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration, de la rénovation, et/ou de l'extension du Centre, et ce tant dans les Locaux que dans d'autres parties du Centre ou de ses abords.
- 14.4.2 Le Preneur prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'exécution des travaux que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion jugeront à propos d'exécuter; notamment il fera place nette et procédera à toute dépose et repose) afin de les rendre possibles.
- 14.4.3 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :
- un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
 - un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Tous les 3 ans et dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur (i) un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (ii) ainsi qu'un état récapitulatif des travaux que le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

ARTICLE 15 - RECOURS DIVERS

Le Preneur s'interdit toute demande en diminution de loyers ou en demande d'indemnisation pour perte d'exploitation ou préjudice commercial, auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution des fluides de toute nature, vols ou dégradations survenus dans les Locaux loués ou les parties communes du Centre.

ARTICLE 16 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

- 16.1 En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du Bail (en ce inclus ses documents annexes), le Bailleur aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue et/ou de faire réparer les conséquences de sa faute par toute

personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- 16.2** Les frais engagés pour pallier la carence du Preneur seront automatiquement majorés de 20% avec un minimum de 150€(cent cinquante euros) à titre de pénalité. Le minimum ci-dessus stipulé sera indexé dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti stipulé au présent Bail.
- 16.3** Le Bailleur se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

- 17.1** A l'expiration du Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencement (sous réserve du droit du Bailleur de conserver tout ou partie des travaux du Preneur comme il est dit au paragraphe ci-dessous), un document descriptif contradictoire valant état des lieux de sortie étant dressé lors de la restitution des clés sur convocation du Bailleur. Dans tous les cas où l'état des lieux de sortie ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux de sortie, à frais partagés par moitié entre les Parties. L'état des lieux de sortie ainsi établi par huissier de justice sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur et lui sera opposable sans restriction ni réserve.
- 17.2** En ce qui concerne les travaux d'installations, cloisonnements, modifications, réparations, améliorations effectués par le Preneur, le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée visé aux articles 5.4 et 5.5 des présentes, ou conserver en totalité ou en partie les travaux effectués par le Preneur sans indemnité.

ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature à une distance fixée dans la Partie I à partir de la limite extérieure quelconque du Centre, à l'exception toutefois du maintien en l'état des activités que le Preneur exploite déjà à ce jour dans cette zone.

ARTICLE 19 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR

Le Bailleur (ou l'Entité Collective de Gestion) a souscrit les contrats d'assurance suivants :

19.1 Assurance de dommages

- 19.1.1** Elle porte sur l'ensemble du gros-œuvre, les aménagements, installations, agencements, embellissements, mobiliers, matériels, et généralement tous biens meubles et immeubles propriété du Bailleur, ou propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires du Centre.

19.1.2 Elle couvre notamment les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf des biens ;
- (b) dégâts des eaux, y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme.

19.2 Assurance de responsabilité

Le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion sont assurés pour l'éventuelle mise en œuvre de leur responsabilité civile de propriétaire, ainsi que celle d'exploitant des parties communes.

ARTICLE 20 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le Preneur pour ses travaux, le Preneur est tenu de souscrire au minimum, dès la livraison des Locaux, les contrats d'assurance suivants :

20.1 Assurance de dommages

20.1.1 Elle porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des Locaux objets du présent Bail livrés bruts de gros-œuvre, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur des locaux privés.

20.1.2 Elle couvre au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens ;
- (b) dégâts des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie, à concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme ;
- (d) vol.

20.1.3 Elle prévoit les garanties de :

- (a) recours des voisins et des tiers, à concurrence d'un capital de 1.000.000 € au minimum ;
- (b) perte d'exploitation à concurrence de deux années de loyers.

20.1.4 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

20.2 Assurance Responsabilité Civile d'exploitant

20.2.1 Elle prévoit les montants de garantie minimum suivants :

- (a) dommages corporels : 3.000.000 €

- (b) dommages matériels et immatériels : 500.000 €
- 20.2.2 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.
- 20.2.3 Le Preneur devra communiquer ses contrats d'assurance sur simple demande du Bailleur. Il devra, en outre, justifier du paiement des cotisations.
- 20.2.4 Ces contrats devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de la suspension, notamment pour non paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.
- 20.2.5 A défaut le Preneur s'engage à informer lui-même et sans délai le Bailleur de la suspension ou de la résiliation des contrats.

ARTICLE 21 - RENONCIATION A RECOURS

- 21.1** Le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 19.1.
- 21.2** Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion, le Syndic (ou le représentant de l'Entité Collective de Gestion), les copropriétaires (ou propriétaires de lots de volumes) personnes physiques, ou morales, les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce soit, leurs personnels, les assureurs respectifs de chacun, pris individuellement ou collectivement, en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 20.1 ou par le contrat d'Assurance Tous Risques Chantier, défini au Cahier des Charges ou tout document qui s'y substitue.

TITRE IV - LOYER ET CHARGES

ARTICLE 22 - LOYER

22.1 Principes

- 22.1.1 Toutes les clauses figurant au présent Titre IV concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les Parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.
- 22.1.2 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable (le « **Loyer** » ou « **Loyer Variable** »), déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée (peu important, le cas échéant que la durée de l'exploitation des Locaux au titre d'une année considérée soit inférieure à 12 mois), établi dans les conditions stipulées à l'Article 23 et dont le principe et les modalités, établis conformément aux dispositions de l'article 1103 du Code civil, correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux. Le pourcentage convenu est fixé en Partie I du Bail.
- 22.1.3 Ce Loyer Variable ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti annuel (le « **Loyer Minimum Garanti** ») égal à la valeur locative des Locaux donnés à bail.

- 22.1.4 Le Loyer Minimum Garanti est égal au montant fixé en Partie I, et sera de plein droit et sans autre formalité, actualisé comme il est dit, le cas échéant, en Partie I, puis indexé conformément aux dispositions de l'Article 22.2 ci-après.

22.2 Indexation

- 22.2.1 Le Loyer Minimum Garanti, le cas échéant actualisé comme stipulé en Partie I, sera indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois à la date fixée dans la Partie I, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{LM 2} = \frac{\text{LM1} \times \text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera à la date fixée dans la Partie I, soit au 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Bail :
 - LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel visé dans la Partie I, le cas échéant, actualisé comme il est dit en Partie I
 - LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
 - INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, tel que visé en Partie I
 - INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée.

Etant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation (c'est-à-dire l'écart entre les indices INSEE 1 et INSEE 2), il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la période de variation indiciaire n'excède pas la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail.
- Pour les indexations suivantes :
 - LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel de l'année précédente
 - LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
 - INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,

- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.
- 22.2.2 Le réajustement du Loyer Minimum Garanti selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.
- 22.2.3 Au cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué, les Parties décident de se référer à tout autre indice publié en remplacement ou tout indice analogue, choisi par elles-mêmes d'un commun accord, et en absence d'accord, par un expert agissant en qualité de mandataire commun des Parties à l'effet de choisir ou de reconstituer un indice légalement utilisable qui soit le plus proche de celui adopté, qui sera désigné judiciairement à la demande de la Partie la plus diligente, parmi une liste d'experts agréés auprès de la Cour de Cassation. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 23 - DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

- 23.1** Le chiffre d'affaires du Preneur comprend le montant total des produits, hors taxes, réalisés pendant une année civile au titre des ventes, locations, prestations de services et autres activités exercées dans ou à partir des Locaux loués, quel que soit le moyen par lequel sont passées les commandes.
- 23.2** Le chiffre d'affaires comprend également les ventes à tempérament ou à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quelle que soit la somme encaissée.
- 23.3** Sont exclus du chiffre d'affaires du Preneur :
- (a) les rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
 - (b) les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le Preneur ;
 - (c) les frais d'emballage et de port facturés par le Preneur à ses clients.
- 23.4** Le Preneur devra, pendant la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements éventuels, utiliser dans les Locaux loués des caisses enregistreuses pour permettre d'établir le chiffre d'affaires propres aux Locaux, à l'exclusion de toute autre installation telle que distributeur automatique ou appareil similaire fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, etc..., si l'installation ne prévoit pas de relevé périodique enregistré des ventes faites.
- 23.5** Le Preneur devra tenir des livres, registres et documents comptables précis faisant ressortir le chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des Locaux, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du Bailleur qui pourra en demander communication à tout moment, pendant une durée de cinq ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.
- 23.6** Le Preneur devra remettre au Bailleur, cinq jours après la fin de chaque mois, son chiffre d'affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises.
- 23.7** A la fin de chaque année civile, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de trois mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce chiffre d'affaires devra

être certifiée par un expert-comptable non salarié du Preneur ou du Groupe d'appartenance du Preneur, et désigné par ce dernier, à ses seuls frais.

- 23.8** En cas de non communication dans les délais prescrits ci-dessus, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 25% à celui de l'année civile précédente, et ce jusqu'à communication du chiffre d'affaires certifié.
- 23.9** En cas de contrôle des comptes du Preneur, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal au double de celui qu'il aurait dû verser.
- 23.10** Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession du fonds de commerce et/ou de droit au bail du Preneur, le chiffre d'affaires pris en considération pour les besoins de l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé à compter du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date effective du transfert de propriété.

ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER

- 24.1** Le Preneur s'engage à acquitter, selon les modalités spécifiées ci-après, le montant du Loyer, par trimestre et d'avance en quatre paiements, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de prise d'effet du bail telle que prévue dans la Partie I. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.
- 24.2** Chaque terme sera égal à la somme :
- (a) du quart du Loyer Minimum Garanti (indexé) ; et,
 - (b) du montant de complément de Loyer Variable provisionnel correspondant au quart de la différence positive entre, d'une part, le Loyer Variable calculé sur la base du dernier chiffre d'affaires annuel certifié du Preneur et d'autre part, le Loyer Minimum Garanti (indexé).
- 24.3** Ce montant de complément de Loyer Variable provisionnel sera éventuellement réajustable à la diligence du Bailleur dès communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié du dernier exercice écoulé.
- 24.4** Après communication par le Preneur du chiffre d'affaires de l'année civile considérée, conformément aux dispositions de l'Article 23, le Bailleur déterminera le Loyer définitif, ainsi que l'ajustement en résultant, le Preneur s'engageant à payer sans délai au Bailleur le montant de cet ajustement. Dans le cas où l'ajustement ferait apparaître un solde en faveur du Preneur, ce solde sera imputé sur le terme suivant.
- 24.5** Le Loyer sera versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur l'autorisation nécessaire.
- 24.6** Le Preneur remet au Bailleur à la signature du présent Bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du Bailleur, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.
- 24.7** Le Preneur s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

- 24.8** En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.
- 24.9** De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au Bailleur par le Preneur, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 30.

ARTICLE 25 - T.V.A.

Le Loyer et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE

- 26.1** Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent Bail (en ce inclus ses annexes) le Preneur s'engage à verser au Bailleur à la signature des présentes, et maintenir pendant toute la durée du Bail prorogé ou éventuellement renouvelé, un dépôt de garantie fixé au quart du Loyer Minimum Garanti hors taxes. Il sera de plein droit et sans formalité, indexé et ajusté chaque année en plus ou en moins, pour tenir compte des modifications du Loyer Minimum Garanti calculé conformément aux dispositions de l'Article 22.
- 26.2** Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance et après remise des clés, sans imputation unilatérale par le Preneur sur le dernier terme, et après déduction des sommes qui pourraient être dues au Bailleur à quelque titre que ce soit (loyers, impôts remboursables, réparations locatives, indemnités d'occupation, ...).
- 26.3** En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera restitué au cédant après (i) imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du Bail, (ii) communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou un expert-comptable, réalisé jusqu'à la prise d'effet de la cession, et (iii) versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.
- 26.4** En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ou toute procédure équivalente du Preneur, il est convenu ce qui suit :
- (a) pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de garantie de la bonne exécution du Bail ;
 - (b) après apurement des Loyers, charges et/ ou indemnités antérieurs à l'ouverture de la procédure collective, le solde du dépôt de garantie sera compensé de plein droit avec toute somme due par le Preneur au titre du Bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

26.5 Le dépôt de garantie pourra être en cours de Bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur.

26.6 Le Preneur consent par avance au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur des Locaux.

ARTICLE 27 - CHARGES

Le Preneur règlera au Bailleur sa quote-part des charges communes et ses charges privatives selon les dispositions ci-après. Les Parties entendent, pour l'interprétation du présent article 27, ne pas vouloir restreindre l'étendue des cas et exemples cités ci-dessous pour expliquer l'obligation du Preneur, leur volonté commune étant que le Bail, sauf exception expresse, mette à la charge du Preneur toutes les dépenses du Bailleur liées au fait du Preneur, aux Locaux, au Centre ou à l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou aux services communs, quelles qu'elles soient .

27.1 Charges communes

27.1.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le Bailleur au titre de toutes les charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre - que ces parties communes ou à usage collectif ou ces services communs existent à la date des présentes ou viennent à être créées - en particulier, le cas échéant, aux charges de copropriété et/ ou charges de fonctionnement de l'Entité Collective de Gestion.

Il est précisé que l'intégralité des parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre sont nécessaires à l'exploitation des Locaux, ce que le Preneur reconnaît.

27.1.2 Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Il est néanmoins convenu que les charges communes spéciales qui seraient afférentes à des parties communes ou à usage collectif ou des services communs affectés à l'usage ou nécessaires à l'exploitation uniquement d'un groupe de locaux au sein du Centre pourront être réparties au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

27.1.3 L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier et/ou du Centre correspondra à des dépenses engagées pour compte commun des preneurs, exploitants et occupants de l'ensemble immobilier et/ou du Centre, qu'il s'agisse des dépenses

engagées par le Bailleur ou par l'Entité Collective de Gestion s'il en existe une ou tout autre organe désigné pour gérer le Centre.

27.1.4 Les parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, [qu'elles soient générales ou spéciales], incluent à titre d'exemple, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les parkings, voies d'accès, circulations extérieures, espaces verts ou libres, le mobilier urbain, les installations d'agrément, bassins, fontaines, installations ludiques etc), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les portiques et barrières, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les réseaux de chauffage et de froid, en ce compris les installations de production, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, incluant les équipements de retraitement de l'eau, bassins séparateurs et tous équipements annexes participant à la protection de l'environnement, les abris, les aires de chargement ou de déchargement, les stations de bus et taxis, taxiphones,
- piliers et poteaux, éléments horizontaux de charpente, etc., l'ossature, les éléments qui assurent le clos, le couvert, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mail, rues, couloirs, gaines, rampe, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges ...), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc ... , les dispositifs de fermeture des accès du Centre et/ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, l'étanchéité et tous revêtements et isolants horizontaux ou verticaux,
- les totems, équipements publicitaires et enseignes collectives de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre, même s'ils sont situés hors de l'emprise de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou du Centre,
- les réseaux filaires ou hertziens de toute nature, les périphériques, et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

27.1.5 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien du Centre et de l'ensemble immobilier dont dépend le Centre
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie

- Surveillance
- Climatisation, chauffage, VMC
- Fonctionnement général
- Impôts, taxes, redevances :
 - impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
 - impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
 - autres impôts, taxes et redevances.
- Honoraires
- Travaux
- Procédures judiciaires et référés
- Promotion

27.1.6 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.1.5, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre et que le Preneur remboursera au Bailleur, comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

- (a) le nettoyage des parties communes ou à usage collectif et l'enlèvement des déchets qui en proviennent (y compris s'ils y ont été abandonnés par des tiers) ; le déneigement et salage de la voirie ;
- (b) y compris en cas de vandalisme ou de dégâts causés par des tiers, ou de travaux occasionnés par force majeure ou cas fortuit, par la vétusté, l'obsolescence technique, ou résultant de mise en conformité avec des réglementations antérieures si la mise en œuvre est fractionnée sur plusieurs années, ou actuelles ou postérieures à la date des présentes, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixés ou prescrits par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719 2° du Code civil, ou de travaux relevant des articles 605 ou 1720 du code civil :
 - l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, le ravalement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique, et ce, quelle que soit la nature des travaux y relatifs, des parties communes ou à usage collectif,
 - toutes dépenses liées aux équipements communs ou collectifs, notamment équipements de climatisation et de chauffage, liaisons mécaniques (y compris les ascenseurs, monte-charges, trottoirs roulants, escaliers mécaniques et tout équipements permettant le déplacement mécanisé des personnes et des biens tant sur le plan horizontal que vertical) et notamment, l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique,

- les dépenses d'acquisition ou de location des parties, installations, éléments ou réseaux communs ou à usage collectif (éventuellement financés au moyen d'un leasing, crédit-bail ou crédit)

à la seule exception des dépenses et honoraires relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.

- (c) le service d'ordre éventuel dans les parties communes ou à usage collectif, les moyens de lutte contre les effractions et le vandalisme tant sur le plan humain que matériel ou jugé comme tel y compris dans les zones périphériques au Centre, (sans qu'il emporte à la charge du Bailleur obligation de gardiennage) ;
- (d) les moyens de lutte contre l'incendie tant sur le plan humain que matériel, qui ne seront pas limités à ceux requis pour satisfaire aux exigences réglementaires ou à celles des contrats d'assurance (tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins) ;
- (e) le chauffage des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (f) la réfrigération ou ventilation des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (g) l'éclairage et l'eau des parties communes ou à usage collectif ;
- (h) toute dépense relative à la signalétique du Centre située aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas ;
- (i) les frais de direction, d'administration, de syndic de copropriété ou d'union de syndicats, de direction d'associations foncières ou syndicales, de fonctionnement de la Direction du Centre, d'administration de biens, de gestion immobilière ou locative et plus généralement tous honoraires à l'exception de ceux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au Bail ;
- (j) tous impôts, taxes et redevances payés par le Bailleur en qualité de propriétaire ou à raison du Centre ou de son exploitation et notamment mais non limitativement, la taxe foncière (frais de gestion et d'enrôlement inclus), les taxes additionnelles à l'impôt foncier, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe SACEM SPRE, la redevance radio électrique, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets et les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations connexes grevant les parties communes ou à usage collectif, actuels et futurs (et ceux grevant les parties à usage privatif tant que l'administration ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants) et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou du Centre ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- (k) tous les coûts entraînés par toute servitude active [amodiation, prise à bail ou en concession d'espaces à usage collectif, autorisation ou concession domaniale pour tout accès piéton ou motorisé au Centre] ;
- (l) tous les frais de Justice nécessités par l'exploitation et la conservation des locaux communs et qui ne seraient pas imputables à un occupant en particulier ;
- (m) les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques du propriétaire ; les frais nécessités par la gestion du Centre : matériels, personnel, fournitures, courrier, téléphone, prestataires extérieurs, frais divers, etc) ;
- (n) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre ;
- (o) Les frais de location et notamment ceux afférents à tous équipements, et notamment au parking, qui auraient été exposés dans le cadre de l'exploitation du Centre.

27.1.7 Les chapitres allant de (a) à (o) visés à l'article 27.1.6 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.1.8 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties communes ou à usage collectif ou des services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public légales ou réglementaires applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

27.2 Charges privatives

27.2.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, les charges privatives correspondant aux dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux (si elles n'étaient pas incluses dans les charges communes).

27.2.2 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux sont les suivantes :

- Fluides, chauffage, ventilation, climatisation,
- Elimination des déchets,
- Enseignes et antennes,
- Parking personnel,
- Sécurité incendie,
- Surveillance,
- Hygiène, santé,
- Honoraires,
- Impôts, taxes, redevances :
 - impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
 - impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
 - autres impôts, taxes et redevances.
- Entretien, réparation, travaux,
- Promotion.

27.2.3 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.2.2, le Preneur remboursera, au Bailleur, toutes les dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux incluant les Locaux, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- (a) les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, les grosses réparations ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les Locaux, à la seule exception des dépenses et honoraires, relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.
- (b) les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations de toute nature, actuels et futurs et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement) et notamment, le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets ;
- (c) les frais de tri et d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le Règlement Intérieur et/ou la réglementation applicable ;

- (d) les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des Locaux calculés dans les conditions ci-après fixées s'il n'en est disposé différemment en annexe ;
- (e) les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des Locaux ;
- (f) tous les frais d'ouverture des parties communes ou à usage collectif ou résultant de services communs encourus à la demande du Preneur ou d'un groupe de preneurs, ou entraînés par son (leur) fait, tels que, notamment mais non limitativement les frais résultant de l'ouverture du Centre en tout ou en partie hors de ses horaires ;
- (g) La sécurité incendie des Locaux et équipements associés,
- (h) Toutes primes versées ou supportées par le Bailleur au titre de l'article 19.1.
- (i) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre.

27.2.4 Les chapitres allant de (a) à (i) visés à l'article 27.2.3 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.2.5 S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du Bail, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

- (a) Charges afférentes aux Locaux uniquement : elles seront refacturées au Preneur en intégralité ;
- (b) Charges afférentes à un groupe de locaux incluant les Locaux : elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

Toutefois, s'agissant des dépenses d'eau privatives (abonnement et consommations, impôts inclus), elles seront réparties comme suit :

- Si le Preneur dispose d'un compteur individuel, seule sa consommation effective lui sera facturée.

L'installation et les relevés des compteurs ainsi que la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas le Preneur supportera l'intégralité des frais correspondant à ses Locaux à leur coût réel.

- Si le Preneur ne dispose pas de compteur individuel, elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée correspondant à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné et qui sont loués ou susceptibles d'être loués et qui ne disposent pas de compteur individuel.

27.2.6 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux s'opérera dans la limite des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, sous réserve que lesdites dispositions légales ou réglementaires soient applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

27.3 Paiement des charges

27.3.1 Les charges communes et privatives sont payables par le Preneur, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre soit le premier de chaque mois. Chaque provision sera égale au quart (provision trimestrielle) ou au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée.

27.3.2 Le montant et la périodicité des provisions sont fixés par le Bailleur.

27.3.3 L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiquée au Preneur (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si le Centre est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois mois (3) à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

27.3.4 Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques ainsi qu'il est dit à l'Article 24 ci-dessus, et assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

27.4 Avance sur charges

27.4.1 Une avance permanente de trésorerie sur charges sera versée au Bailleur lors de la livraison des Locaux au Preneur, égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel à l'ouverture du Centre et sur le budget de l'année civile précédente pour les années suivantes.

27.4.2 Elle sera réajustée en plus ou en moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour être égale au quart dudit budget. Elle sera restituée au Preneur lors du départ des Locaux, après apurement de son compte.

27.4.3 En cas de cession de fonds de commerce en cours de contrat, le Preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement de ladite avance de trésorerie. Elle lui sera restituée par le Bailleur après apurement de son compte.

27.5 Extension éventuelle du Centre

En cas d'extension du Centre, le Bailleur pourra ou non, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à l'extension à la date de signature du Bail, faire participer les occupants de l'extension aux charges communes du Centre avant extension.

ARTICLE 28 - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES

- 28.1** Le Preneur réglera au Bailleur aux mêmes époques que les Loyers et charges, à titre provisionnel la quote-part correspondant aux Locaux de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement), de tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du Bailleur, afférents aux Locaux, (y compris, le cas échéant la taxe additionnelle au droit au bail) et plus généralement des taxes, contributions, redevances et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. La quote-part correspondant aux Locaux sera calculée en fonction de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués.
- 28.2** Les provisions feront l'objet d'un ajustement à intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant, sur la base des impositions réelles.
- 28.3** Il devra également acquitter directement tous les autres impôts, contributions, taxes relatifs aux Locaux (impôts locaux, taxe professionnelle, cotisation foncière des entreprises etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment en fin de Bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.
- 28.4** Il est précisé que :
- l'imputation au Preneur des taxes, impôts, contributions et redevances s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public, légales ou réglementaires impérativement applicables au Bail de manière impérative ;
 - conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

ARTICLE 29 - PENALITES DE RETARD

- 29.1** A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail à son échéance, une majoration de dix pour cent (10%) des sommes dues sera appliquée à titre de pénalité, sans préjudice de la mise en jeu de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, des intérêts de retard prévus ci-après et de tous dommages-intérêts supplémentaires que le Bailleur serait en droit de réclamer. Cette pénalité s'appliquera de plein droit à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.
- 29.2** Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt [si bon semble au Bailleur] un mois à compter de cette date jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq cents points de base (c'est-à-dire si par exemple le taux d'intérêt légal est de 4 %, le taux majoré sera de 9 %).
- 29.3** Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais que le Bailleur pourrait supporter en raison de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.
- 29.4** Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc... mis à sa charge par les

présentes et leurs annexes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux majoré indiqué à l'Article 29.2 ci-dessus.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 - CLAUSE RESOLUTOIRE

- 30.1** Il est expressément stipulé qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de Loyer ou fraction de terme de Loyer, de rappel de Loyer dû après fixation amiable ou judiciaire, de supplément dû au titre de réajustement de la clause Loyer Variable, du dépôt de garantie ou de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges et accessoires ou avances sur charges, de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux en application de l'article L.145-28 du Code de Commerce ou de l'article 1240 du Code civil et plus généralement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette en ce compris toute somme en exécution d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une quelconque des obligations mise à sa charge tant par le présent Bail et/ou ses annexes que par les dispositions non abrogées du Décret du 30 septembre 1953 et des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce et après expiration d'un délai d'un mois suivant sommation notifiée par voie extra judiciaire d'exécuter l'obligation méconnue ou commandement de payer restés infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et ce, même en cas d'exécution par le Preneur postérieurement à l'expiration du délai ci-dessus.
- 30.2** De la même manière toute offre de paiement après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.
- 30.3** Il est expressément convenu entre les Parties que cette résiliation pourrait intervenir quelle que soit la cause et ou l'ancienneté de la créance ou l'obligation non respectée.
- 30.4** L'acquisition par le Bailleur de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du Preneur et notamment à celle de payer les Loyers et charges échus non réglés.
- 30.5** Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des Locaux et dans ce cas, le dépôt de garantie et les Loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 31 - INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit, judiciaire, conventionnelle ou expiration du bail, est fixée à un pour cent (1 %) du Loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location, par jour de calendrier jusqu'à la reprise des Locaux par le Bailleur et augmenté des charges exigibles au titre du Bail, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DU BAIL

Le Bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du Bailleur ; en cas de co-preneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 33 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE

- 33.1** Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les Locaux, même à titre gratuit. Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans les lieux loués est formellement interdite.
- 33.2** Toute location-gérance est soumise à l'agrément du Bailleur, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

ARTICLE 34 - CESSION

- 34.1** Le Preneur ne pourra céder son Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre. L'acquéreur du fonds de commerce devra être agréé par le Bailleur auquel la cession sera signifiée préalablement à sa réalisation.
- 34.2** La cession ne pourra être régularisée que si le cédant a intégralement exécuté ses obligations, notamment relatives au loyer et aux charges, envers le Bailleur.
- 34.3** Cette cession sera régularisée par acte authentique, auquel interviendra le Bailleur, et dont une expédition lui sera remise aux frais du Preneur. Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des Loyers et de l'exécution du Bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux Locaux loués et résultant de l'Article 3 ci-dessus pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de transfert de propriété du bail. Par dérogation à l'article L.145-16-1 du code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.
- 34.4** En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur ou de son représentant, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant devant être remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'Article 26 du présent Bail.
- 34.5** Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.
- 34.6** Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins quarante-cinq jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.
- 34.7** La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication de l'état civil et de l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-Bis de moins de trois mois, l'indication du prix de vente du fonds de commerce et les modalités de paiement du prix, l'évaluation du stock, l'énumération des contrats

conclus par le cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, de manière générale toutes les autres conditions de la vente projetée. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre d'acceptation éventuelle du Bailleur à la notification du Preneur, laquelle vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

34.8 En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

34.9 Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

34.10 Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

34.11 Enfin, pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux, étant d'ores et déjà expressément convenu que :

- cet état des lieux sera établi :
 - o pour le seul accomplissement de la formalité prévue à l'article L.145-40-1 du Code de commerce
 - o soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier aux frais partagés des parties ;
- l'obligation de délivrance du Bailleur sera, totalement, remplie par la prise de possession des Locaux en l'état au jour de la cession ;
- en conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état des Locaux, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des Locaux à l'activité du cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état des Locaux, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée ;
- seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le Preneur et le Bailleur lors de la Livraison tel que visé à l'ARTICLE 5 - fera foi entre le Bailleur et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux dans les conditions visées à l'ARTICLE 17 -), ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserves, au Bailleur au moment de la cession, le cédant s'en portant fort.

34.12 L'acte de cession devra impérativement reprendre les dispositions du présent article 34.11 sous peine de nullité de la cession.

ARTICLE 35 - RENOUELEMENT

35.1 Le renouvellement éventuel du présent Bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de dix ans [sauf disposition légale ou règlementaire impérative contraire].

35.2 Lors de chaque éventuel renouvellement successif le loyer de renouvellement sera nécessairement le Loyer à deux composantes de l'Article 22 du présent Bail, c'est-à-dire un Loyer Variable fixé au taux convenu en Partie I du présent Bail, qui ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative des Locaux à la date d'effet du renouvellement du Bail.

35.3 Lors de chaque éventuel renouvellement successif :

- les Parties conviennent que le montant du loyer minimum garanti du Bail ainsi renouvelé, sera fixé à la valeur locative, telle que définie par l'article L.145-33 du Code de Commerce et les articles R.145-2 et suivants du Code de Commerce . D'un commun accord entre les Parties, la valeur locative sera fixée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Centre, ou à défaut, d'un Centre Commercial équivalent, sauf à être corrigée en considération des différences constatées entre les Locaux et les locaux de référence ;
- en tant que de besoin, il est expressément convenu entre les Parties que (i) le loyer minimum garanti de renouvellement ne sera pas plafonné et (ii) l'éventuelle variation à la hausse du loyer minimum garanti qui découlera de cette fixation à la valeur locative ne sera pas limitée et pourra conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

À défaut d'accord amiable, les Parties attribuent volontairement et expressément compétence au **Président du Tribunal Judiciaire compétent faisant fonction de Juge des Loyers Commerciaux** (soit territorialement le Président du Tribunal Judiciaire de Paris en application de la clause attributive de compétence territoriale résultant du présent bail, sauf exception en cas d'inapplicabilité de cette clause pour cause de souscription entre deux parties non-commerçantes (cf. Article 48 du Code de Procédure Civile) renvoyant dans ce cas à la compétence du Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal Judiciaire situé dans le ressort des lieux loués par application de la règle de compétence territoriale de droit commun) et ce pour fixer le loyer minimum garanti à la valeur locative, comme il est dit ci-dessus, la procédure de fixation du loyer étant ainsi entreprise dans les termes et conditions définies par les articles R 145-23 et suivants du code de commerce, le Juge statuant sur mémoires.

ARTICLE 36 - FORMALITES

Toute formalité qui serait la suite du Bail sera effectuée aux frais du seul Preneur.

ARTICLE 37 - COMPETENCE

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des Tribunaux de Paris.

ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- (a) le Bailleur, en son siège social,
- (b) le Preneur, dans les Locaux.

ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES

- 39.1** Le Preneur s'oblige à s'acquitter à la signature du présent Bail d'une somme forfaitaire telle que définie en Partie I au titre de sa participation aux frais et honoraires d'une part de rédaction des présentes et d'autre part d'assistance administrative attachée à toute déclaration préalable transmise et élaborée par le Preneur.
- 39.2** Ces frais et honoraires tels que stipulés en Partie I s'entendent hors taxes et seront majorés de la T.V.A. en vigueur à la date de signature du présent Bail.

ARTICLE 40 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le Bailleur et le Preneur affirment leur attachement à poursuivre les objectifs en matière de développement durable tels qu'exposés dans l'Annexe Environnementale.

ARTICLE 41 - DECLARATIONS

- 41.1** Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur un état des Risques et Pollutions annexé aux présentes et comprenant :
- les informations relatives aux risques naturels, miniers, et technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Locaux, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.
 - les informations relatives à la pollution des sols, conformément à l'article L 125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoyant 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'Etat en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du Centre au regard de ces réglementations et s'interdit tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

- 41.2** Le Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E) tel que prévu et en application des articles L. 134-1 à L.134-5, du Code de la construction et de l'habitation est joint à des fins d'information aux présentes conformément aux dispositions de l'Arrêté du 18 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, relatif au diagnostic de performance énergétique pour les Centres Commerciaux existants proposés à la Vente ou à la Location en France Métropolitaine (publié au J.O du 28 avril 2012), arrêté pris en application de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010.

- 41.3** Dans l'hypothèse où le Centre entre dans le champ d'application du dossier technique amiante, le Bailleur tient à la disposition du Preneur le dossier technique amiante relatif au Centre (en ce compris, les Locaux). Le Preneur reconnaît avoir consulté le dossier et déclare en avoir une parfaite connaissance, et faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

ARTICLE 42 - ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

Le présent Bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui aurait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux.

ARTICLE 43 - SUBSTITUTION

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie du Centre, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert, dans les droits et obligations du Bailleur, conformément aux termes et conditions de l'acte passé entre le Bailleur et ledit tiers au titre de ce transfert, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

ARTICLE 44 - OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur s'engage irrévocablement à notifier au Bailleur au plus tard dans les trois (3) mois de leur survenance par lettre recommandée avec avis de réception tous faits ayant pour effet de modifier significativement sa situation juridique, notamment et de manière non limitative, toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, de siège social), fusion, scission, transfert universel de patrimoine, ou tout changement de contrôle du Preneur et/ou des sociétés qui le contrôlent directement ou indirectement. Cette notification devra être accompagnée des justificatifs y afférents.

ARTICLE 45 - TRANSMISSION DES DOCUMENTS LOCATIFS PAR VOIE DEMATERIALISEE ET MODALITES DE RECOURS A LA SIGNATURE ELECTRONIQUE

45.1 Transmission des Documents Locatifs par voie dématérialisée

La loi reconnaissant la valeur juridique du document électronique et afin de faciliter les relations locatives entre les Parties, le Bailleur se réserve la possibilité de mettre en place un processus de transmission dématérialisée au Preneur des documents en relation avec le Bail et de ses annexes, et notamment les factures et/ou avoirs émis par le Bailleur, les procès-verbaux de livraison et d'ouverture des Locaux au public, les états des lieux d'entrée et de sortie, et plus généralement tous documents établis dans le cadre de la conclusion, l'exécution et l'expiration du Bail (ci-après le(s) « Document(s) Locatif(s) »).

Dès lors qu'il aura été prévenu, par tous moyens, par le Bailleur du caractère effectif de la mise en place de ce processus et de la nature des documents concernés, le Preneur accepte d'ores et déjà que les Documents Locatifs fassent l'objet d'une transmission par voie dématérialisée.

D'un commun accord entre les Parties, la transmission dématérialisée au Preneur des Documents Locatifs se fera au moyen d'un simple courrier électronique à l'adresse électronique du Preneur.

Le Preneur s'engage à communiquer sans délai au Bailleur et/ou son mandataire, à l'attention de son service de gestion locative, son adresse électronique et, en cas de modification de celle-ci, sa nouvelle adresse.

A défaut de communication par le Preneur de son adresse électronique et passé le délai de 8 jours suivant la demande du Bailleur, le Preneur sera redevable de plein droit d'une somme de 150 € par jour de retard, à titre de pénalité irréductible, sans préjudice pour le Bailleur, si bon lui semble, de mettre en jeu la clause résolutoire du Bail pour ce motif.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que la date d'expédition figurant sur le courrier électronique par lequel le Bailleur lui aura communiqué tout Document Locatif vaudra, jusqu'à preuve du contraire, remise effective au Preneur de ce document. Il s'engage toutefois à en accuser réception.

Les Parties conviennent et reconnaissent que chaque Document Locatif transmis par courrier électronique ou toute autre forme dématérialisée :

- constitue l'original du document concerné,
- est établi et conservé par les Parties dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité,
- est parfaitement valable entre elles, les Parties s'engageant notamment à ne pas en contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante, sur le fondement de son envoi sous la forme électronique ou toute autre forme dématérialisée,
- constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit transmis sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent et reconnaissent que la transmission des Documents Locatifs par courrier électronique ou toute autre forme dématérialisée vaut preuve entre elles de l'existence, de l'origine, du contenu, de l'intégrité, de l'envoi du document par le Bailleur et de sa réception par le Preneur, étant rappelé que l'envoi et la réception du document sont réputés intervenir au même moment.

Chaque Partie est responsable de son système de messagerie électronique et de sa capacité à traiter l'envoi et la réception des Documents Locatifs. Si l'une des Parties se trouve dans une impossibilité quelconque d'utiliser son système de messagerie électronique, elle en avertira l'autre dans les meilleurs délais.

Nonobstant le processus de transmission dématérialisée ci-dessus convenu et aux lieu et place de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de transmettre à tout moment au Preneur les Documents Locatifs :

- (i) au moyen d'un processus de transmission dématérialisée différent de celui ci-dessus convenu. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en avertir le Preneur et lui en communiquer les modalités, par simple courrier électronique ou par lettre recommandée avec avis de réception, 8 jours au moins avant sa mise en place,
- (ii) par voie postale ou remise en mains propres, pour quelle que raison que ce soit et en particulier en cas de dysfonctionnement du système de messagerie électronique de l'une ou l'autre des Parties ou de tout autre processus de transmission dématérialisée qui s'y serait substitué.

45.2. Modalités de recours à la signature électronique

Pour des raisons d'organisation matérielle, le Bailleur entend pouvoir procéder en la forme électronique à la signature du Bail et de tous actes, avenants, documents et annexes en relation avec le Bail (ci-après le(s) « eDocument(s) »).

Dans ce cadre, le Bailleur aura recours aux services d'un prestataire spécialisé en ce domaine, à savoir la société DocuSign France (ci-après désignée le « Prestataire»), société par actions simplifiée, dont le siège social est situé à Issy-les-Moulineaux (92310), 9-15 rue Maurice Mallet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 812 611 150, et dont le nom commercial est « DOCUSIGN », en bénéficiant de la solution mise en place par le Prestataire au profit du Bailleur ou son mandataire pour procéder à la signature électronique des eDocuments.

Dès lors qu'il aura été prévenu, par tous moyens, par le Bailleur de sa volonté de recourir à ce processus et de la nature des documents concernés, le Preneur accepte d'ores et déjà que les eDocuments fassent l'objet d'une signature électronique suivant les modalités et conditions prévues par le Prestataire.

Pour la signature électronique de chaque eDocument concerné, le Preneur s'engage (i) à transmettre au Bailleur, son mandataire ou le Prestataire, tous documents nécessaires à la justification et la certification de l'identité, la qualité et le pouvoir du signataire agissant pour son compte et (ii) à se conformer strictement aux modalités de mise en œuvre du processus de signature électronique du Prestataire.

Les Parties conviennent et reconnaissent que tout eDocument qui fera l'objet d'une signature électronique au moyen du processus mis en place par le Prestataire et dont les caractéristiques et modalités sont décrites par un guide d'utilisateur établi par le Prestataire librement accessible sur son site internet :

- constitue l'original du document concerné,
- est établi et conservé par les Parties dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité,
- est parfaitement valable entre elles, les Parties s'engageant notamment à ne pas en contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante, sur le fondement de sa forme dématérialisée et sa signature électronique,
- constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit transmis sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent et reconnaissent en outre que :

- la signature électronique de tout eDocument selon le processus mis en place par le Prestataire constitue un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec ledit document,
- les conditions dans lesquelles la signature électronique aura été créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité du document garantie, sont conformes à celles fixées par le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017,

- la signature électronique de tout eDocument selon le processus mis en place par le Prestataire vaudra preuve du contenu dudit document, de l'identité des signataires et de leur consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent de ce document. En particulier, l'envoi du message SMS ou sous tout autre format électronique confirmant la signature de l'acte sera réputé émaner du signataire qui se sera identifié comme tel sur la plateforme du Prestataire,

- la conservation et l'archivage de tout eDocument sous la forme électronique par le Prestataire ou le sous-traitant auquel il a entendu confié cette mission et dont les conditions générales d'utilisation sont accessibles sur le site internet du Prestataire

(https://cdcarhineo.com/docs/CG_FR_ClientFinal_2019.html) permettent d'en garantir l'intégrité dans le temps.

Nonobstant le processus de signature électronique ci-dessus convenu et aux lieu et place de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de proposer au Preneur de signer tout eDocument :

- (i) au moyen d'un processus de signature électronique mis en place par un prestataire différent de celui ci-dessus convenu. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en avvertir le Preneur et lui en communiquer les modalités, par simple courrier électronique ou par lettre recommandée avec avis de réception, 8 jours au moins avant sa mise en place,
- (ii) de manière manuscrite sur support papier, pour quelle que raison que ce soit et en particulier en cas de dysfonctionnement du système de signature électronique utilisé.

Enfin, nonobstant la signature électronique de tout eDocument, chacune des Parties se réserve le droit d'en solliciter la signature manuscrite d'un exemplaire sur support papier et s'engage à y procéder à première demande de l'autre.

ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Pour l'exécution du présent bail et de ses renouvellements successifs, comme de sa tacite prolongation, les parties consentent mutuellement et expressément au traitement des données à caractère personnel (DCP) les concernant, chacune étant responsable des traitements qu'elle opère. Les traitements ont pour base légale l'exécution du bail et pour finalités la gestion contractuelle et l'activité commerciale. Les données sont aussi susceptibles d'être mises à disposition des personnes autorisées via une « data room » électronique, dans le cadre d'une procédure de cession / acquisition d'actifs, exclusivement à des fins d'évaluation des actifs et de façon confidentielle.

À cet égard, dans l'hypothèse où le bailleur, ou son mandataire, serait amené à traiter de DCP, il s'engage à être à tout moment pendant la durée du présent bail, ses renouvellements successifs ou sa tacite prolongation, en conformité avec les lois et règlements européens et français relatifs à la protection des données personnelles, en particulier le règlement européen sur la protection des données personnelles n°2016/679 du 27 avril 2016 (le « RGPD ») et les textes nationaux pris en application.

Il devra notamment documenter le respect par ses soins desdites réglementations en tenant à jour un registre dédié à la fois aux traitements de DCP réalisés, aux failles comme risques de failles de sécurité précitées. Il devra également mettre en œuvre toutes mesures techniques, organisationnelles et garanties appropriées afin de se conformer auxdites règles. Ceci concerne à titre non limitatif, la sécurité des DCP (y compris leur confidentialité et leur intégrité), la minimisation de leur traitement, le respect des règles en matière de transferts de DCP en dehors de l'Union européenne et le respect

des droits et libertés des personnes physiques dont les DCP sont traitées (notamment information, transparence, consentement, accès, limitation, opposition, portabilité, effacement et voies de recours). Conformément au RGPD, les données seront conservées pendant la durée d'exécution du bail, et jusqu'à la plus tardive des dates de prescriptions plus six mois hors contentieux de toutes actions pouvant naître du dudit contrat et en cas de sinistre et/ou contentieux jusqu'à l'obtention d'une décision définitive rendue en dernier ressort.

Les personnes concernées désirant exercer leurs droits pourront s'adresser au délégué à la protection des données de Klépierre, à l'adresse dpo@klepierre.com.

Sans préjudice de toute autre stipulation des présentes, les termes de la présente clause survivront à l'expiration ou à sa résiliation pour quelque cause que ce soit, et ce pour la durée de prescription des droits et obligations qui en font l'objet.

Annexe A

DEFINITIONS

Dans le présent Bail, les termes commençant par une majuscule ont, sauf dispositions contraires, le sens qui leur est donné dans le présent Article.

« **Annexes** » signifie les annexes du Bail dont la liste figure en Partie I .

« **Annexe Environnementale** » signifie l'annexe intitulée « annexe environnementale » telle qu'elle figure en annexe du Bail.

« **Bailleur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Bail** » signifie le présent bail, en ce inclus, le préambule, la Partie I, la Partie II et les Annexes.

« **Centre** » signifie l'ensemble immobilier à usage de centre commercial, tel que plus amplement défini en Partie I .

« **Cahier des Charges** » signifie le document dénommé, selon le cas, cahier des charges, cahier des prescriptions techniques et architecturales ou cahier preneur ou plus largement tout autre document technique, ainsi que ses éventuelles annexes, tels que figurant en Annexe du Bail.

« **DPE** » Diagnostic de Performance Energétique à la signification qui lui est donnée à l'Article 41.2 et tel qu'il figure en annexe du bail.

« **Documents locatifs** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 45

« **Dossier d'Aménagement Preneur** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 14.1.

« **Entité Collective de Gestion** » signifie l'entité ou les entités (syndicat de copropriétaires AFUL, AFU, ASL...) dénommées comme telles dans la Partie I ou toute entité qui pourrait venir à être postérieurement créée par l'effet de la loi, ou avec l'accord du Bailleur, en substitution ou non d'une Entité Collective de Gestion existante, aux fins d'organiser la conservation, la gestion ou l'administration, de tout ou partie du Centre.

« **Livraison** » signifie la date à laquelle le Preneur prend possession des Locaux, comme il est dit à l'Article 5.

« **Locaux** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.

« **Loyer** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Minimum Garanti** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Variable** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Organisme des Commerçants du Centre** » signifie l'Organisme des Commerçants du Centre tel que le cas échéant défini dans l'Exposé du Bail, et/ou tout organisme quelle qu'en soit la nature juridique (société commerciale, association, Groupement d'Intérêt Economique ou autre) qui viendrait à être créé, en substitution le cas échéant de l'Organisme des Commerçants du Centre

existant, en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité.

« **Partie I** » signifie les stipulations figurant dans la première partie du Bail

« **Partie II** » signifie les stipulations figurant dans la seconde partie du Bail

« **Règlement Intérieur** » signifie le règlement intérieur du Centre tel que figurant en Annexe du Bail, et le cas échéant, tel qu'ultérieurement modifié.

« **RGPD** » signifie Règlement Général de Protection des Données

« **Parties** » signifie le Bailleur et le Preneur.

« **Preneur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Surface GLA** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.2.

« **Surface de Vente** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.3.

« **Travaux d'Aménagement** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.

TABLE DES MATIERES DE LA PARTIE II

PARTIE II	1
TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT	1
ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DES PARTIES	1
ARTICLE 2 - LOCAUX	1
ARTICLE 3 - DESTINATION	2
ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL	3
TITRE II - LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX	4
ARTICLE 5 - LIVRAISON DES LOCAUX	4
ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR	5
ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA	5
ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX	5
ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE	5
TITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES	6
ARTICLE 10 - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES	6
ARTICLE 11 - REGLEMENTS	6
ARTICLE 12 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE	6
ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX	8
ARTICLE 14 - AMENAGEMENT – ENTRETIEN	9
ARTICLE 15 - RECOURS DIVERS	13
ARTICLE 16 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS	13
ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL	14
ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE	14
ARTICLE 19 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR	14
ARTICLE 20 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR	15
ARTICLE 21 - RENONCIATION A RECOURS	16
TITRE IV - LOYER ET CHARGES	16
ARTICLE 22 - LOYER	16
ARTICLE 23 - DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES	18
ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER	19
ARTICLE 25 - T.V.A.	20
ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE	20
ARTICLE 27 - CHARGES	21

ARTICLE 28 - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES	29
ARTICLE 29 - PENALITES DE RETARD	29
TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES	30
ARTICLE 30 - CLAUSE RESOLUTOIRE	30
ARTICLE 31 - INDEMNITE D'OCCUPATION.....	30
ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DU BAIL	31
ARTICLE 33 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE	31
ARTICLE 34 - CESSION	31
ARTICLE 35 - RENOUVELLEMENT	33
ARTICLE 36 - FORMALITES.....	33
ARTICLE 37 - COMPETENCE	33
ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE	33
ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES	34
ARTICLE 40 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE	34
ARTICLE 41 - DECLARATIONS.....	34
ARTICLE 42 - ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL	35
ARTICLE 43 - SUBSTITUTION.....	35
ARTICLE 44 - OBLIGATION D'INFORMATION.....	35
ARTICLE 45 - TRANSMISSION DES DOCUMENTS LOCATIFS PAR VOIE DEMATERIALISEE.....	35
ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES.....	36

Il est rappelé que le Bail a été divisé en deux parties pour les seuls besoins de facilité d'exploitation et que l'ensemble des stipulations du Bail, que ce soient celles de la Partie I ou celles de la Partie II, a été librement négocié entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail étant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, l'article 1171 du Code civil n'est pas applicable aux présentes.

Fait à Paris.....

le 15/12/2021.....

(en trois exemplaires originaux dont deux exemplaires pour le Bailleur)

Pour le Preneur

"lu et approuvé"

Lu et approuvé

DocuSigned by:

E76F89BB677E400...

Pour le Bailleur

"lu et approuvé"

Lu et approuvé

DocuSigned by:

604C8041D5A945A...

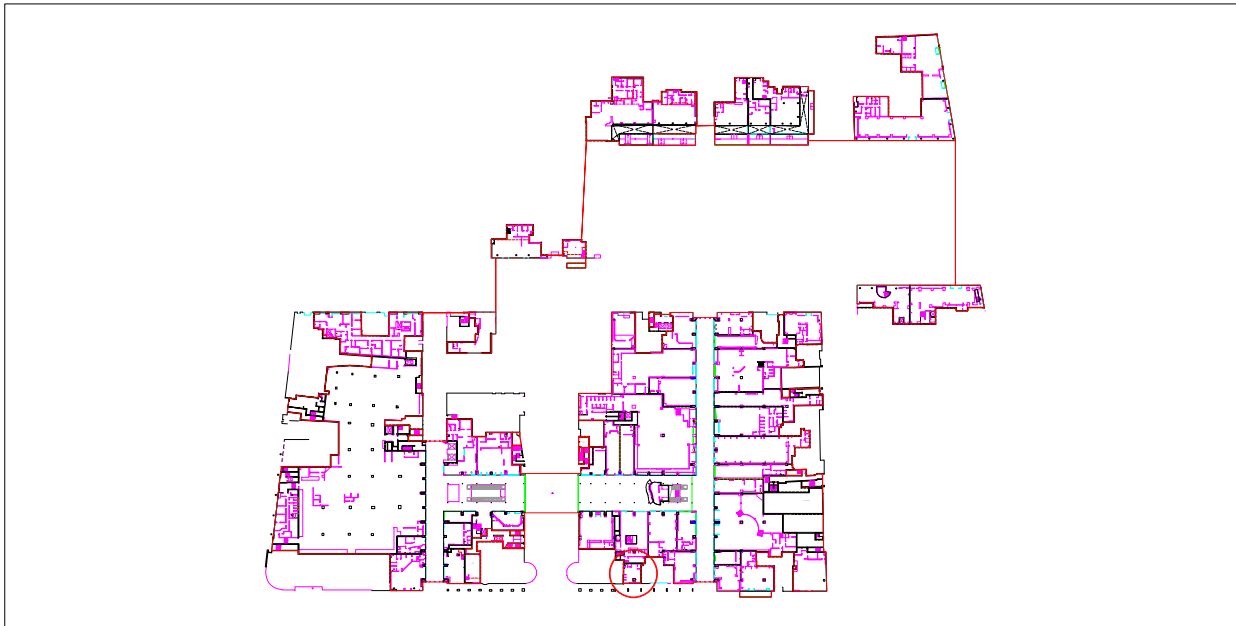


BOULOGNE - LES PASSAGES DE L' HOTEL DE VILLE

Description du lot 4053.20002147 - Niveau 0

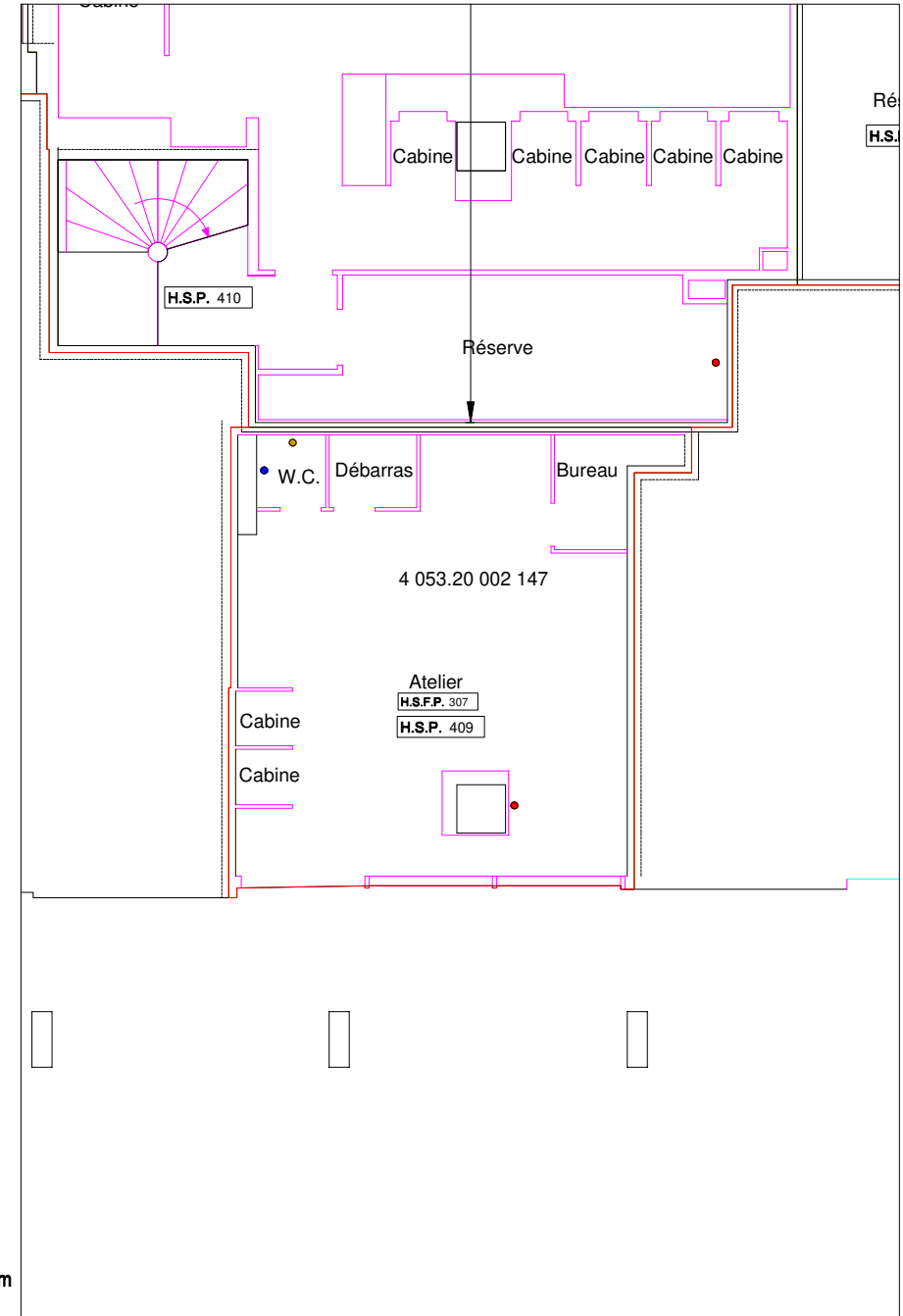
Section cadastrale : Section Z

Document non contractuel

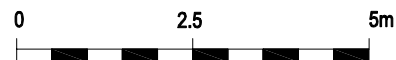


- Murs de soutien
- Rideaux
- Mezzanine
- ● ● Arrivées d'eau, d'électricité, de gaz
- Cloisonnement
- Vitrine, sas
- Terrasse
- Ecoulement des eaux usées

Identifiant terrain du lot	32
Identifiant gestion de l'immeuble	4 053
Identifiant gestion du lot	20 002 147



Date de levé des géomètres experts : 13.1.2009
 Date de mise à jour des données de gestion : 22.8.2020



IMM 25211

BOULOGNE LES PASSAGES

ANNEXE 02

Cahier des charges des travaux

SOMMAIRE DU DESCRIPTIF TECHNIQUE ET CAHIER DES CHARGES

1 - GENERALITES

1.1 – Objet

1.2- Définition

1.2.1 - La Société

1.2.2 – Maître d'Œuvre délégué

1.2.3 - Maître d'Œuvre

1.2.4 - Centre Commercial

1.2.5 - Preneur

1.2.6 - Mail

1.2.7 - Pilote "A"

1.2.8 - Pilote "B"

1.2.9 – Maître d'Œuvre Preneur

1.2.10 - Surface Commercialisable

1.2.11 -.Magasins ou boutiques

1.2.12 - Moyennes Unités

1.2.13 – Climatisation

2 - PROGRAMME DE L'OPERATION

3 - PARTI ARCHITECTURAL

4 - TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SOCIETE

4.1 - Structures

4.2 - Etanchéité et évacuation des eaux pluviales

4.3 - Finition du bâtiment

4.4 - Parties communes sauf le mail

4.4.1 - Locaux techniques

4.4.2 - Dispositifs de lutte contre l'incendie

4.4.3 - Zones de livraison

4.4.4 - Circulations verticales

4.4.5 - Le mail et sanitaires publics

4.5 - Sans Objet

4.6 - Parties vendues ou louées ou concédées

4,6.1 - Caractéristiques générales des locaux

4.6.1.1 - Surcharges

4.6.1.2 - Murs séparatifs autour des magasins

4.6.1.3 - Hauteurs

4.6.1.4 - Ouvrages communs traversant les locaux des preneurs

4.6.2 - Etat de livraison des locaux par la Société

4.6.2.1 - Niveaux de référence

4.6.2.2 - Planchers ou dallages

4.6.2.3 - Plafonds

4.6.2.4 - Poteaux

4.6.2.5 - Ouvertures dans les planchers et les murs demandées par les preneurs

4.6.2.6 - Murs et cloisons

4.6.2.7 - Façades sur mail

4.6.2.8 - Portes

4.6.2.9 - Travaux particuliers exécutés par la société pour le preneur

4.6.3 - Desserte des locaux

4.6.3.1 - Eaux et égouts

4.6.3.2 - Electricité

4.6.3.3 - Téléphone

4.6.3.4 - Autres énergies

4.6.3.5 - Chauffage et réfrigération

4.6.3.6 - Robinets d'incendie armés (RIA) et sprinklers

4.6.4 - Livraison de la coque au preneur

4.6.5 – Préchauffage

5 - TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE PRENEUR

5.0 - Principes et généralités

5.1 - Plafonds

5.2 - Devantures

5.3 - Vitrines

5.4 - Murs et revêtements muraux

5.5 - Portes et autres accès

5.6 - Revêtements de sol

5.7 - Plancher

5.8 - Peinture

5.9 - Plomberie

5.10 - Protection contre l'incendie

5.11 - Eaux usées - eaux vannes

5.12 - Ouvertures des trémies horizontales ou verticales dans un local commercial

5.13 - Installations électriques

5.13.1 - Définition des abonnements

5.13.2 - Origine des prestations

5.13.3 - Dispositions communes

5.14 - Installations téléphoniques

5.14.1 – Téléx

5.15 - Circulations verticales

5.16 - Installations, stockage et agencement des locaux cédés

5.17 - Locaux à déchets

5.18 - Enseignes, graphismes et sigles

5.19 - Isolation acoustique

5.20 - Conduit pour extraction cuisine

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

6.1 - Prescriptions techniques

6.2 - Prescriptions administratives

6.2.1 - Autorisations administratives

6.2.2 - Demande de permis d'aménagement

6.2.3 - Respect de la réglementation

6.2.4 - Assurance

6.2.4.1 - Assurances des Maitres d'Œuvre et entreprises du preneur

6.2.4.2 - Assurances "Dommages Ouvrages"

6.2.4.3 - Polices d'assurances à souscrire par le preneur

6.2.4.4 - Assurance "Responsabilité Civile Maitres d'Ouvrage"

6.2.4.5 - Assurances "Tous Risques Chantier"

6.2.4.6 - Renonciation à recours

6.2.5 - Contrôle des travaux

6.2.6 - Qualité des travaux

6.2.7 - Coordination de sécurité et protection de la santé (S.P.S)

6.3 - Prescriptions spéciales

6.3.1 - Agrément des installations des preneurs

6.3.2 - Choix des entrepreneurs

6.3.2.1 - Entreprises imposées par la Société

6.3.2.2 - Entreprises choisies par le Preneur

6.3.3 - Organisation et conditions d'exécution des travaux

6.3.3.1 - Réception des locaux

6.3.3.2 - Organisation pour l'exécution des travaux

6.3.3.2.1 - Coordination des travaux dus par la Société

6.3.3.2.2 - Maître d'Œuvre Preneur

6.3.3.2.3 - Désignation du Maître d'Œuvre Preneur

6.3.3.2.4 - Mission du Maître d'Œuvre Preneur

6.3.3.2.5 – Honoraires

6.3.4 - Pilotage "B"

6.3.4.0 - Honoraires

6.3.4.1 - Mission de Pilotage "B"

6.3.4.2 - Planning des travaux et délais d'aménagement

6.3.5 - Compte Prorata

6.3.5.1 - Dépenses imputables au compte prorata

6.3.5.2 - Approvisionnement et liquidation du compte prorata

6.4 - Conditions applicables aux entrepreneurs et fournisseurs du preneur

6.4.1 - Règles de l'Art

6.4.2 - Dépôt de matériel

6.4.3 - Implantation - Installation des entreprises

6.4.4 - Exécution des travaux

6.4.5 - Enlèvement des détritrus et des gravats

6.4.6 - Clôtures - Palissades

6.4.7 - Raccordement aux réseaux

6.4.8 - Inspection de la Société

6.4.9 - Réparation des dégâts

6.5 - Règlements des travaux des entreprises imposées par la Société

6.5.1 - Catégories de travaux

6.5.1.1 - Travaux de catégorie "1"

6.5.1.1.1 - Le processus d'intervention

6.5.1.1.2 - Les pouvoirs liés au mandat

6.5.1.2 - Travaux de catégorie "2"

6.5.2 - Entreprises du choix du preneur

6.6 - Appel à la concurrence

6.7 - Réception des travaux

7 - CHAUFFAGE ET REFRIGERATION

7.1 - Généralités

7.2 - Climatisation preneurs

7.3 - Conditions de température à obtenir

7.4 - Distribution d'eau à température constante

7.5 - Extraction boutique

7.6 - Désenfumage

7.7 - Caractéristiques des pompes à chaleur, et de la régulation et des appareils de climatisation en général pour les preneurs

7.8 – Courant électrique

7.9 – Entretien - Exploitation

7.10 - Charges

7.11 - Conduit pour Extraction cuisine

7.12 - Alimentation GAZ

ANNEXE 1 Enseignes, graphismes, sigles et vitrines

ANNEXE 2 Système sécurité incendie pour les restaurants et commerces supérieurs à 300 m²

ANNEXE 3 Chauffage, rafraîchissement et désenfumage des boutiques et moyennes unités

ANNEXE 4 Annexe acoustique, bruit et vibration

I – GENERALITES

1.1 - Objet :

Le présent document a pour objet :

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

1.2 - Définitions :

Dans le présent descriptif, on entend par :

1.2.1 - "La Société" ou "le Maître d'Ouvrage" : la S.A.S. CECOBIL, Maître d'Ouvrage de l'ensemble commercial et du parking privé à usage public situé sur la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT, dans la zone d'Aménagement Concerté du centre-ville (Ilot A), et dans un périmètre délimité par :

- au Nord par la rue Nouvelle et la future Grand'Place,
- au Sud par la rue Galliéni,
- à l'Ouest par la rue d'Aguesseau,
- à l'Est par la rue de la Saussière.

1.2.2 - Maître d'Ouvrage délégué : KLEPIERRE

1.2.3 - Maitre d'Œuvre : l'ensemble des Architectes, Bureaux d'Etudes, BET, assistés des Architectes Conseils, Ingénieurs ou organismes désignés par le Maitre d'Ouvrage pour concourir à la réalisation des ouvrages.

1.2.4 – C.C. : (Centre Commercial) l'ensemble des magasins, boutiques et activités de loisirs, ainsi que les parties communes (mail, couloirs, etc.) réalisés par la Société.

1.2.5 – Preneur : toute personne physique ou morale appelée à occuper des lieux dans le centre commercial en tant qu'acquéreur, locataire ou à tout autre titre.

1.2.6 – Mail : passages intérieurs couverts du centre commercial sur lesquels donnent les vitrines et façades les boutiques et magasins.

1.2.7 - Pilote "A" : personne physique ou morale chargée de coordonner et de piloter l'ensemble des entreprises titulaires des marchés de travaux commandés par la Société et d'assurer le respect des dates de réception de ces travaux.

Les obligations, prérogatives et missions du Pilote "A" complètent celles des Maitres d'Œuvre. Sa rémunération est à la charge exclusive de la Société.

1.2.8 - Pilote "B" : personne physique ou morale désignée éventuellement par la Société afin de coordonner les actions des Maîtres d'Œuvre Preneurs avec celles du Pilote "A".

1.2.9 - Maître d'Œuvre Preneur : personne physique ou morale chargée par le preneur, et pour son compte, de la Maîtrise d'Œuvre des travaux lui incombant.

1.2.10 – S.C. (Surfaces Commercialisables) : surface brute vendue ou louée ou concédée à un preneur mesuré au sol comme suit:

- au nu extérieur des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou des locaux et circulations communes,
- à l'axe des murs séparatifs, entre deux parties privatives,
- à la limite de la parcelle du côté du Mail.

Les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la SC tant qu'ils n'occupent pas 1 m² au sol. Mais si la section au sol d'une ou plusieurs gaines verticales occupe une surface totale dépassant 1 m², la SC sera diminuée de la quantité dont cette surface dépasse 1 m².

Par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm du nu intérieur pour le calcul de la S.C.

Le preneur reconnaît avoir eu pleine connaissance de ce mode de mesurage avant tout engagement de sa part.

En cas de contestation de la surface par le preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du preneur et celui de la Société ou de ses ayants droit. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans les trente jours calendaires suivant la livraison des locaux. Les frais en seront intégralement à la charge du preneur.

1.2.11 – Magasins ou boutiques : locaux commerciaux d'une surface S.C. inférieure à 300 m².

1.2.12 - Moyennes unités : locaux commerciaux d'une surface s.e. supérieure ou égale à 300 m².

1.2.13 – Climatisation : ce terme, dans ce document, signifie aussi bien "chauffage" que "réfrigération" ou "ventilation".

2 - PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme prévisionnel des ouvrages qui doivent être réalisés dans le Cadre de la ZAC du centre-ville (Ilot A) dans lequel s'intègre l'ensemble commercial comprend :

- un parking souterrain privé à usage public sur 3 niveaux, .
- une galerie commerciale avec boutiques et moyennes unités de 20.000 m² HON environ,
- des bureaux (12.000 m² HON), des logements (25.000 m² HON), et des parkings à usage privé.

Le Centre Commercial qui sera réalisé par la société ou tout substitué aura les caractéristiques suivantes :

Le Centre Commercial aura une S.C. de 17.000 m² à 10 % près.

Il comprendra :

- 600 places environ de parking Privé à usage public,
- des Moyennes Unités,
- des magasins et boutiques à rayons spécialisés,
- des locaux professionnels,
- des locaux techniques et locaux nécessaires à l'exploitation du centre,
- des rues intérieures, mails, distribution,
- aires de livraison et réserves.

3 - PARTI ARCHITECTURAL

Le parti architectural du C.C. réalisé par la Société sera mis au point par l'Architecte de l'opération, le Cabinet DUSAPIN-LECLERCQ.

Les rues intérieures sont couvertes avec contrôle du climat.

Les preneurs, ayant un accès et/ou une vitrine sur les façades extérieures devront prendre toutes les dispositions (façades, vitrines) assurant un aspect attrayant des volumes commerciaux vus de l'extérieur. Les aménagements de ces vitrines devront avoir reçu l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (cf. § 5.3).

Le parc de stationnement à usage public, situé sous le centre commercial, sera relié à celui-ci par un ascenseur et des escalators, et par ascenseurs pour accès direct sur l'extérieur: la Grand'Place.

4 - TRAVAUX INCOMBANT A LA SOCIETE

4.1 - Structures :

Elles seront en béton armé, de résistance au feu compatible avec les règlements de sécurité.

4.2 - Etanchéité et évacuation des eaux pluviales :

L'étanchéité et l'évacuation des eaux pluviales comprennent les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des bâtiments dans lesquels sont situés les commerces.

4.3 - Finition du bâtiment :

D'une manière générale, la Société livrera :

- a) les parties communes hors mail équipées (y compris les sanitaires publiques)
- b) le mail équipé et décoré (jusqu'à l'alignement contractuel des façades des boutiques) et les sanitaires publics équipés
- c) les locaux loués ou vendus : dans l'état brut de gros œuvre, fluides en attente en limite de parcelles. Mais pour l'électricité et le téléphone les travaux de branchement

depuis les locaux techniques jusqu'aux boutiques, (quoique effectués par la Société) restent à la charge des preneurs.

4.4 - Parties communes sauf le mail

4.4.1 - Locaux techniques :

Ils comprennent notamment :

a) Dans les niveaux inférieurs situés sous le Centre Commercial :

- le local des groupes frigorifiques
- la centrale d'extinction automatique ("sprinklers")
- le local TGBT Centre, parking
- le local chaufferie
- le local cuve à fuel
- le local groupe électrogène de secours
- les locaux s/répartiteur PTT
- le local comptage d'eau (commun avec bureaux, logements et Centre Commercial)
- le local éclairage de sécurité,
- les locaux transfo Centre Commercial, parking, MU1, MU2
- les locaux comptages électriques Commerces
- les locaux centrales de traitement d'air du mail
- les locaux machinerie ascenseurs

b) A rez-de-chaussée et dans les niveaux du Centre Commercial :

- les locaux transfo de distribution publique
- le PC Sécurité et les bureaux de la Direction du Centre
- local désenfumage (extraction) puits de communication
- zone pour tours de refroidissement

Les positions des locaux ci-dessus est donnée à titre indicatif. Elle pourra être modifiée lors de l'établissement des plans définitifs des ouvrages qui seront réalisés pour le projet de Centre Commercial.

4.4.2 - Dispositifs de lutte contre l'incendie :

Ils comprendront dans les parties communes :

- réseaux sprinklers conformes aux spécifications de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Incendie ("APSAD"), y compris les collecteurs sur lesquels les preneurs doivent se raccorder,
- des robinets d'incendie armés (R.I.A.) conformes aux spécifications des services de sécurité.

4.4.3 - Zones de livraison :

Il est prévu une zone de livraison, pour les moyennes unités et boutiques, située au 1^{er} sous-sol.

Le Preneur prévoira la desserte de son magasin en tenant compte notamment des voiries environnantes et des règlements municipaux pour la circulation.

En tout état de cause, les véhicules du preneur, de ses employés et de ses fournisseurs ne devront pas stationner sur les voies entourant le centre commercial.

La Société ne fournira pas d'équipements spéciaux aux aires de livraison (palans, tables élévatrices, fermetures, etc.)

4.4.4 - Circulations verticales :

Le mail sera relié au parking par des escaliers, des escalators et un ascenseur.

4.4.5 - Le mail (et les sanitaires publics) :

Situé sur 2 niveaux, il sera livré par la Société avec :

- murs, plafonds, sols finis, postes d'incendie armés,
- éclairage (électrique ou naturel), panneaux de signalisation et éléments divers assurant le confort, l'agrément et la sécurité du public,
- air traité,
- désenfumage assuré et protection contre l'incendie réalisée,
- sanitaires publics à l'entre sous-sol.
- zone services

4.5 - Sans objet

4.6. : **Parties vendues ou louées ou concédées** :

L'imbrication des divers ouvrages du programme immobilier ne permet pas de modifier les volumes attribués à un preneur. Tous les aménagements du preneur doivent s'inscrire exclusivement à l'intérieur du volume qui lui est défini par la Société dans le centre commercial.

4.6.1 - Caractéristiques générales des locaux

4.6.1.1 - Surcharges :

Pour les planchers bas des locaux des pmleu1"S des boutiques à rez-de-chaussée, la surcharge contractuelle par m² est de 120 daN pour les chapes et revêtements et 500 daN pour les surcharges libres d'exploitation. (750 daN pour la MU1 et ponctuellement 1 000 daN)

Pour les planchers hauts formant les plafonds des locaux preneurs, elle est de 50 daN pour l'ensemble des charges suspendues (installées par les preneurs et la Société), tels que faux-plafonds, gaines, tuyauteries, chemins de câbles, appareils d'éclairage, etc

Les surcharges indiquées ci-dessus sont supposées uniformément réparties. Les surcharges effectives prévues par le preneur ne devront en aucun cas imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient d'une telle répartition uniforme.

Dans le cas contraire, toutes les modifications demandées par le preneur intéressant la stabilité des structures communes ainsi que les dépenses en résultant seront à sa charge et ne pourront être acceptées que si elles sont possibles techniquement, compte tenu des parties déjà exécutées et si elles n'entraînent pas de retard pour l'ouverture du centre.

Les cloisons lourdes ne pourront pas être implantées en n'importe quelle position. Les Maîtres d'Œuvre du preneur proposeront à la Société les localisations des cloisons qu'ils veulent réaliser et attendront d'être en possession de son accord avant tout début des travaux.

4.6.1.2 - Les murs séparatifs autour des magasins :

En limite extérieure du C.C. ils seront en béton armé ou en matériaux agglomérés creux ou en pierre. Leur épaisseur sera comprise entre 10 cm et 40 cm environ.

A l'intérieur du C.C. et en limite des parties communes, ils seront en général en aggloméré creux de ciment ou en béton banché ou cellulaire sans enduit. L'épaisseur des agglomérés sera comprise entre 10 et 20 cm.

Murs séparant les boutiques : les murs entre les emprises des preneurs seront, en général, en parpaing de 10 cm d'épaisseur minimum sans enduit (parpaings rejointoyés).

Aucun mur séparatif (ou cloison) n'est porteur et aucun objet lourd ne pourra y être accroché.

La tolérance de l'exécution de ces murs est de +/- 2 cm par rapport aux cotes indiquées, à l'exclusion des murs en béton armé de type "paroi moulée" où la tolérance sera de +/- 5 cm par rapport aux cotes indiquées.

4.6.1.3 - Hauteurs :

La hauteur libre du plancher brut à la retombée des poutres les plus basses et laissées brutes sera précisée aux preneurs dès que les plans d'exécution sa-ont suffisamment avancés. Elle sera en principe comprise entre 3,20 m et 3,50 m environ pour les surfaces de vente.

Cette hauteur ne tient évidemment pas compte du passage des canalisations ou gaines ou de réseaux de distribution communs disposés en plafond (voir 4.6.1.4).

4.6.1.4 - Ouvrages communs traversant les locaux des preneurs :

Des ouvrages d'utilité commune, indispensables au fonctionnement de tout ou partie de l'ensemble immobilier, dans lequel est situé le Centre ou des éléments particuliers le composant pourront traverser les volumes vendus ou loués, notamment des gaines, des canalisations des fluides de conditionnement d'eaux usées, eaux pluviales, des fourreaux P.T.T., des canalisations de sprinklers, joints de dilatation, etc. Cette sujétion comprend le droit de visite et d'entretien de ces éléments par tout responsable désigné par la

Société en tout temps, même pendant les heures d'ouverture, sans nécessité de détruire un revêtement.

Par suite, les habillages, revêtements et faux plafonds installés par le preneur doivent laisser un accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (tampons de dégorgement, vannes, joints de dilatation, etc) pour examen ou travaux, faute de quoi le preneur ne pourra exiger les remises en état des parties qui auront été endommagées pour accéder à ces éléments ou pour les rechercher.

4.6.2 - Etat de livraison des locaux par la Société :

4.6.2.1 - Les niveaux de référence

Ce sont les niveaux finis du Mail au rez-de-chaussée du centre commercial.

4.6.2.2 - Planchers et dallages :

Ils seront livrés en l'état brut avec une tolérance à plus ou moins 1,5 cm de la cote théorique brute des planchers ou dallages, sous la règle de 2 m.

Cote théorique brute : - 9 cm au-dessous de la cote de référence.

4.6.2.3 – Plafonds :

Face inférieure du plancher haut : brute de décoffrage avec, si nécessaire, un revêtement CF compatible avec la réglementation.

4.6.2.4 – Poteaux :

Ils seront bruts de décoffrage.

4.6.2.5 - Ouvertures dans les planchers et les murs demandées par les preneurs

Les ouvertures dans les planchers et les murs demandées par les preneurs ne pourront être exécutées qu'après l'accord de la Société et selon ses directives, suivant les modalités prévues au chapitre "6".

Les travaux à la charge du preneur comprendront les ouvertures et les ouvrages de raccordement, d'étanchéité, d'habillage, etc., nécessaires à la parfaite intégration de l'ouverture ou de la trémie considérée dans le cadre du projet architectural et urbanistique du centre commercial, ainsi que les sujétions éventuelles qu'elles entraînent pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

Toutes les ouvertures demandées par les preneurs, pendant ou après l'exécution du bâtiment, seront à leur charge et devront tenir compte de la poutraison et recevoir l'accord préalable écrit de la Société, ou, après l'ouverture, de la direction du centre.

4.6.2.6 - Murs et cloisons

Les murs périphériques des boutiques situées en limite extérieure du Centre Commercial seront livrés finis du côté extérieur et bruts du côté intérieur. La finition intérieure de ces murs peut être (suivant la position des locaux ou la nature de leur utilisation) un simple enduit Dans tous les cas où les conditions de confort thermique l'exigent, une cloison de doublage devra être exécutée par le preneur.

Si des éléments vitrés y sont inclus, ils seront réalisés par la Société à la charge du preneur. Ils devront être ensuite entretenus (à l'intérieur et à l'extérieur) et, s'il y a lieu, remplacés par le preneur, à ses frais (ainsi que leurs châssis et accessoires).

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

Celui-ci est tenu d'utiliser les prises d'air lorsqu'elles existent. Si d'autres ouvertures s'avéraient impérativement nécessaires, leur nombre; dimension et disposition seraient établis d'un commun accord avec la Société. Tous les travaux à réaliser en plus des prestations fournies par la Société sont à la charge du Preneur.

Si des enseignes ou éléments publicitaires sont prévus à l'extérieur des murs ou façades du bâtiment, plaqués ou en saillie, ils seront réalisés par le preneur en accord avec la Société et après accord de l'ABF, en tenant compte de l'aspect architectural des façades. Ils seront à la charge du preneur et alimentés par ses propres circuits électriques.

Une cloison limitant une parcelle ne peut être employée pour former une paroi de chambre froide.

Les ouvertures des preneurs donnant directement sur l'extérieur doivent être munies de dispositifs garantissant le maintien d'un bon isolement thermique de leurs locaux. Notamment, le volume chauffé ou réfrigéré ne devra en aucun cas être mis en communication directe avec l'extérieur (doubles portes).

Les murs séparatifs situés en limite des parties communes ou entre boutiques seront livrés bruts de gros œuvre.

4.6.2.7 - Façades sur mail :

Les têtes des murs limitant les boutiques, en bordure du mail, seront habillées par et à la charge de la Société pour assurer l'unité décorative du Centre commercial.

4.6.2.8 - Portes :

La Société ne réalisera que les portes qui font communiquer les parties communes entre elles ou les parties communes avec l'extérieur.

4.6.2.9 - Travaux particuliers exécutés par la Société pour le preneur :

Palissades de chantier :

Dans un souci de simplification et d'organisation des travaux des parties communes, et si la Société juge utile, celle-ci pourra faire exécuter les palissades de chantier des preneurs, à la charge et aux frais de ces derniers (fourniture, pose, dépose et enlèvement).

Dans ce cas, la Société informera les preneurs du coût de ces prestations ; le règlement de celles-ci interviendra au moment de la rédaction de l'état des lieux de la parcelle du preneur.

4.6.3 - Desserte des locaux :

4.6.3.1 - Eaux et égouts

L'alimentation en eau potable et le branchement sur les eaux usées seront laissés en attente aux endroits déterminés par la Société, à l'intérieur de chaque local (locaux de "réserves" exclus).

Les raccordements à partir des attentes seront à la charge des preneurs. Chaque surface commerciale distincte n'aura qu'un point de raccordement aux divers réseaux. Le preneur devra installer à ses frais, à l'intérieur de son emprise locative et sur son arrivée d'eau froide sanitaire, un compteur individuel dont le type lui sera précisé ultérieurement par la Société, dans un endroit permettant sa lecture aisée sans échelle quand tous ses aménagements auront été réalisés.

Des sanitaires privatifs devront dans la plupart des cas être installés par le preneur, à ses frais, aux emplacements définis par la Société à l'intérieur de son emprise.

4.6.3.2 - Electricité

Se reporter au chapitre "5.13".

4.6.3.3 - Téléphone

Se reporter au chapitre "5.14".

4.6.3.4 - Autres énergies

L'alimentation en gaz pour la chaufferie du Centre Commercial, située suivant plans de l'architecte, sera assurée par G.D.F., si cette solution est retenue.

Le gaz en bouteille est strictement interdit, ainsi que la production (par des générateurs) d'électricité de remplacement ou de secours.

4.6.3.5 - Climatisation

Se reporter au chapitre "7".

4.6.3.6 - Robinets d'incendie armés (R.I.A) et sprinklers

La Société réalisera, à sa charge, l'amenée en limite d'emprise des preneurs de surfaces supérieures à 300 m² d'une alimentation en attente pour le réseau de R.LA du preneur. De plus, pour toutes parcelles, un piquage en attente pour les sprinklers sera également réalisé.

4.6.4 - Livraison de la coque au preneur :

A la livraison de la coque, la Société mettra à la disposition du preneur son emprise mise hors d'eau et munie de murs séparatifs (sauf sur la limite vers le mail)

La fermeture de la parcelle, même provisoire, est à réaliser par le preneur, à sa charge.

4.6.5 - Pré-chauffage

Aucun pré-chauffage n'est prévu par la Société pendant la durée des travaux d'aménagement effectués par les preneurs.

5 - TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE PRENEUR

5.0 - Principes et généralités :

Il appartient au seul preneur de déterminer et de faire réaliser dans ses locaux, à ses frais, les travaux et installations (autres que ceux du bailleur) nécessaires pour y maintenir les conditions d'une bonne exploitation commerciale dans sa spécialité. Les indications et obligations figurant à ce descriptif ne peuvent concerner que des conditions à remplir pour l'insertion dans le centre de son magasin.

Les travaux du preneur auront fait l'objet de plans et descriptifs qui devront comporter l'élévation de la façade de boutique sur le mail, présentée en couleurs et à 2 cm par mètre et qui devront avoir reçu l'agrément de la société sans que la responsabilité de cette dernière puisse être recherchée d'une façon quelconque à cause de cet agrément.

Cette transmission de documents permettra à la société d'apprécier si les aménagements ainsi proposés par le preneur sont conciliables avec le permis de construire du Centre et avec la bonne tenue du bâtiment, l'aspect général du centre, etc. (voir ci-après 6.3.1.).

Sauf dérogation expresse, le preneur doit organiser les lieux loués de telle sorte que ses clients n'aient pas à stationner dans le mail.

Tous les aménagements du preneur doivent se trouver à l'intérieur de son volume privatif. Mais les preneurs qui souhaitent poser des câblages ou installations dans des parties communes (par exemple : antenne radio) peuvent demander l'agrément du bailleur sur un descriptif technique détaillé.

La réalisation de mezzanines à usage du public ne sera pas autorisée ; à usage de réserve, elles seront soumises à l'obtention de l'autorisation du bailleur, de la Commission de Sécurité et de toutes autres autorisations administratives nécessaires en fonction de leurs surfaces et de leurs consistances. Elles ne pourront toutefois être réalisées que par une ossature indépendante de la structure du bâtiment et par fondations particulières en fonction des possibilités de report des charges.

Il est demandé au preneur, si la nature des articles proposés à la clientèle n'amène pas de contraintes particulières, de créer de larges ouvertures en façade donnant sur le mail ; ceci s'impose toutefois pour tous les locaux d'une surface inférieure ou égale à 100 mètres carrés environ et qui n'ouvrent pas sur un couloir de service arrière. Les travaux (sous la responsabilité du Maître d'œuvre choisi par le preneur) seront à exécuter pour le preneur à ses frais, en respectant les règles des conditions et charges particulières précisées aux articles 6 et suivants.

La commission de Sécurité exige que chaque preneur dépose un dossier de permis d'aménagement pour les travaux qu'il compte réaliser dans son magasin.

Ce document sera adressé à la société en dix exemplaires et comprendra pour chacun d'eux :

- a) un imprimé P.C. 156 rempli et signé par le preneur.
- b) un descriptif sommaire des travaux à réaliser dans le local, par corps d'état.
- c) un estimatif des travaux par corps d'état.
- d) une série de plans comprenant au moins :
 - une vue en plan,
 - une élévation sur façade intérieure et, s'il y en a une, sur façade extérieure,
 - une coupe perpendiculaire à la limite du mail
- e) une notice de sécurité.
- f) un schéma électrique unifilaire.
- g) l'étude de climatisation du local, et la note de calculs correspondante.
- h) les procès-verbaux (non périmés), de réaction au feu des matériaux, rédigés en langue française, mis en œuvre dans les aménagements
- i) l'indication des puissances installées en éclairage et force motrice ainsi que la puissance électrique de la climatisation, et la puissance frigorifique et calorifique maximale possible délivrée par cette installation.

Tout changement dans l'aménagement de la boutique de nature à modifier le dossier déposé par le preneur devra conduire ce dernier à adjoindre un avenant à son permis d'aménagement.

Les travaux réalisés devront répondre notamment aux prescriptions de la réglementation « Sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public »

Tous les frais et les avances réglés par la Société pour le compte du preneur seront exigibles par celle-ci, au plus tard, lors de la livraison des locaux.

Si la Société, quelle qu'en soit la raison, a fait réaliser ou mettre en place des dispositifs ou des matériels qui, d'après ce descriptif,

incomberaient au preneur, ce dernier en devient responsable dès la livraison de ses locaux ou au plus tard dès la fin de réalisation ou mise en place de ces dispositifs ou matériels. Si ces matériels ou équipement proviennent d'une installation antérieure d'un autre occupant, ils lui sont livrés dans l'état où ce dernier les a laissés et le preneur fait son affaire de leur remise en état ou des précautions de sécurité qu'ils peuvent nécessiter.

Tout branchement sur une installation commune non prévue dans ce but est strictement interdit.

Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les locaux du preneur (tant pendant ses travaux qu'après son ouverture) en présence d'un représentant de ce dernier.

L'installation intérieure comprend les travaux ci-après (liste non limitative) :

5.1 - Plafonds

Le preneur réalisera tous les habillages des plafonds ou des faux-plafonds y compris ceux nécessaires pour les ouvrages de la Société situés dans le local cédé.

Il appartient au preneur d'y maintenir les possibilités d'accès aisés aux installations qu'ils dissimulent tant communes (exemple : tampons de dégorgeement, etc), que privatives (voir ci-dessus paragraphe 4.6.1.4.)

5.2 - Devantures :

Le preneur réalisera, dans le cadre d'un cahier des charges qui sera établi par l'architecte du Centre Commercial, tous les travaux de façade donnant sur les parties communes, y compris les lambrequins, devantures, vitrines, étalages, systèmes de fermeture, de sécurité, raccordement à la bande séparative des boutiques (trumeau) en bout de mur de séparation sur le mail. Ce trumeau fait partie de la décoration générale à la charge de la Société.

Pour les boutiques de type « Pied d'immeuble », c'est-à-dire dont la ou les devantures sur la voirie, le preneur de réalisera tous les travaux rendus nécessaires pour une bonne exécution de ces ouvrages, et en conformités avec le cahier des charges de la ZAC, établi par le Bureau des Paysages, y compris lambrequins, soubassement en pierre.

Le preneur doit prendre toutes précautions pour que les mouvements prévisibles des éléments de construction (flexion ou tassement de poutres, mouvement des joints de dilatation, etc) n'affectent pas sa devanture. Celle-ci devra être munie (en position verrouillée) de fermetures difficiles à forcer et ne permettant pas le passage de crochets ou de petits rongeurs. Si la fermeture est un rideau à lames métalliques, à lames ajourées, il devra être peint du côté du mail en couleurs à dominantes claires.

NOTA

Si la Société le juge utile, et' dans un souci de simplification, elle pourra éventuellement faire exécuter, aux frais des preneurs, les lambrequins (écrans de cantonnement des boutiques sur mail) qui seraient demandés par les Services de Sécurité. Dans ce cas, le règlement de ces travaux à la Société, interviendrait au moment de la rédaction de l'état des lieux de la parcelle.

Les preneurs qui ont besoin d'une température inférieure aux températures contractuelles (par exemple : commerces de fleurs, etc) ou dont les commerces peuvent dégager des odeurs à éviter dans un mail clos et climatisé (animalerie, etc.) doivent se séparer du mail par une vitrine ne laissant aucune ouverture que le passage des clients et si nécessaire le désenfumage (ceci n'enlève rien aux exigences liées par ailleurs à la climatisation).

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

5.3 - Vitrines :

Il est demandé au preneur de prévoir des vitrines toute hauteur et de s'interdire toute occultation des vitrines, soit par du bâti, soit par de l'adhésivage.

Tous les arrières de vitrines, les plafonds ainsi que les installations d'éclairage sont à la charge du preneur.

Les vitrines devront respecter les prescriptions visées dans le règlement des enseignes, graphismes et sigles. (Paragraphe 5.18).

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

NOTA: certaines boutiques auront également une vitrine fixe donnant sur les rues extérieures; ces vitrines sont réalisées par la Société. Les preneurs ne pourront pas modifier le parti architectural de ces éléments. Par ailleurs, aucune enseigne ne sera apposée ou en saillie sur les faces extérieures de ces vitrines. Le coût de ces vitrines sera répercuté aux preneurs et son règlement interviendra au moment de la rédaction de l'état des lieux de la boutique du preneur. Elles seront à entretenir et à nettoyer (des deux côtés) et, si nécessaire à remplacer (ainsi que leurs huisseries) par les preneurs des parcelles qu'elles équipent, à leurs frais.

5.4 - Murs et revêtements muraux :

Tous les murs et cloisons à l'intérieur de la surface cédée, ainsi que tous les habillages, revêtements, peintures sont à la charge du

preneur. Tous les habillages et revêtements doivent réserver une possibilité d'accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (voir ci-dessus paragraphe "4.6.1.4").

Le preneur devra demander à la Société si son projet est compatible avec la structure porteuse.

Les murs en aggloméré ou brique, pleins ou creux, de 20 ou 15 cm d'épaisseur ne pourront être implantés qu'en des positions autorisées par la Société.

Les cloisons légères (cloisons sèches d'environ 50 *kg/m²*) peuvent être disposées d'une façon quelconque. Toutes les séparations intérieures du preneur seront réalisées conformément aux spécifications des Compagnies d'Assurances et des services publics de sécurité.

La finition intérieure des murs situés en limite extérieure des locaux comportera notamment l'isolation thermique complémentaire, la cloison de doublage, etc. Les critères à respecter par le preneur pour ces murs après pose de l'isolation thermique et de la cloison de doublage devront permettre de respecter la réglementation thermique en vigueur :

$K = 5\text{W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ pour les parois extérieures vitrées

$K = 1,5\text{W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ pour les parois extérieures non vitrées

$K = 3,2 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ pour les parois intérieures

Le coefficient G1 devra être inférieur ou égal à 0,5 W/m³.

De plus, le matériau à utiliser devra être classé M0 ou M1, matériau classé dur par les Assureurs.

Si son activité est génératrice de bruit, le preneur prendra les dispositions nécessaires pour que le niveau sonore, dans les locaux voisins, permette un fonctionnement normal. En particulier l'isolation

phonique par rapport aux logements situés en superstructures devra respecter la réglementation en vigueur.

5.5 - Portes et autres accès :

Le preneur réalisera dans l'emprise cédée et en limite, toutes les portes définitives y compris la serrurerie, la quincaillerie nécessaire à leur mise en place. Les sujétions réglementaires telles que portes coupe-feu, dégagements d'accès, etc. doivent être incluses dans les travaux du preneur.

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

Si un preneur dispose d'ouvertures pouvant mettre le volume de ses locaux en communication directe avec l'extérieur du bâtiment, il doit les équiper de façon à limiter le plus possible cette communication (fermetures automatiques). En particulier, les portes ne doivent pas comporter de systèmes permettant de les maintenir ouvertes.

Le preneur doit munir tous les accès à ses locaux de systèmes constituant une garantie contre le vol jugée suffisante par ses assureurs et empêchant (en position verrouillée) le passage d'un crochet ou d'un petit rongeur.

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

5.6 - Revêtements de sol :

Tous les matériaux nécessaires à la mise à niveau des sols, ainsi que tous les revêtements, dallages, parquets, carrelages, peintures, etc ...

sont à la charge du preneur. Les revêtements devront comporter les joints de dilatation et de rupture nécessaire.

Tous les revêtements doivent assurer une étanchéité aux liquides, qu'il s'agisse de phénomènes courants (lavage des parties carrelées ou des sanitaires), ou accidentels, y compris aux éventuels joints de dilatation. De plus, dans les locaux susceptibles d'être mouillés fréquemment (poissonneries, cuisines et offices de restaurants ...), le preneur devra exécuter un relevé d'étanchéité de 0,10 m de hauteur par rapport au niveau fini sur tous les murs du pourtour du local concerné.

Le niveau fini du sol des commerces, sera au même niveau que les Mails. Toutefois, les arrière-boutiques des commerces qui pourraient communiquer avec des couloirs de service ou des rues extérieures, devront avoir une légère surélévation (1 à 2 cm) pour éviter la pénétration éventuelle à l'intérieur des magasins d'eau venant de ces zones.

Il appartient au preneur de prendre toute précaution pour éviter de détériorer les remplissages des joints de dilation, et pour éviter les répercussions de leurs mouvements sur l'étanchéité et sur ses revêtements de sol.

5.7 – Plancher :

Il est rappelé que le preneur devra respecter les prescriptions du paragraphe "4.6.1", notamment s'il envisage de construire des cloisons, etc., leurs poids ne devant pas remettre en cause la stabilité de la coque.

5.8 – Peinture :

Toutes les peintures et travaux de décoration à l'intérieur du magasin sont à la charge du preneur.

5.9 – Plomberie :

Le preneur doit tous les travaux de plomberie à l'intérieur du magasin depuis le robinet d'arrêt placé en attente au point défini par la Société y compris la pose d'un compteur volumétrique individuel dont le type lui sera précisé ultérieurement par la Société, placé de façon à être lu aisément, sans échelle, quand tous les aménagements internes seront achevés.

La Société ne peut garantir ni la pression ni la qualité de l'eau (provenant directement du réseau extérieur). Les preneurs pour qui sa qualité ou sa pression sont importantes (alimentaires, restaurants, photo, pharmacie, etc...) doivent installer à leurs frais, sur leur réseau, les protections, filtres, pompes, décanteurs, systèmes de traitement, etc... nécessaires pour leurs activités.

5.10 - Protection contre l'incendie :

Le Preneur doit tous les travaux de protection du local par un système de sprinklers conformément aux spécifications de l'APSAAD (les deux nappes). Le preneur devra commander ses propres travaux à l'entreprise chargée par la Société de la réalisation de la protection des parties communes. Les toilettes, chambres froides et les dessous d'escaliers, s'il y en a, doivent être 'Protégées malgré les possibilités de dérogations.

Cette commande devra intervenir un mois et demi au plus tard avant l'ouverture au public du local; c'est pourquoi tous les plans de l'ensemble de ses aménagements prévus, et notamment ceux en plafond, ainsi que l'étude de climatisation comprenant le tracé des gaines, devront être fournis à la Société de sprinklers dès le dépôt du permis d'aménagement.

Le règlement des travaux du preneur effectués par cette entreprise se fera sur la base des prix et conditions des travaux prévus pour le compte des preneurs par le Marché de la Société. Les preneurs resteront responsables vis-à-vis de l'entrepreneur du règlement des travaux effectués pour leur compte.

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

NOTA: Afin de maintenir l'efficacité du système de sprinklers, aucun stockage de marchandises ne doit être plus haut que la cote située à 60 cm au-dessous des têtes de sprinklers les plus voisines.

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

Le preneur devra maintenir ces R.I.A. disponibles mais fermés et plombés.

Il en est de même pour les 'extincteurs portatifs à prévoir dans les locaux, qui doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation "Sécurité contre l'Incendie" dans les établissements recevant du public, et maintenus en permanence au complet, disponibles, aisément accessibles pendant toute l'exploitation des locaux.

5.11 - Eaux usées - eaux vannes :

Une seule attente eau usée et eau vanne est réalisée dans chaque boutique.

Il appartient au preneur de réaliser les raccordements nécessaires.

Le preneur aura obligation de se conformer aux règlements de l'Inspection du Travail, en matière d'hygiène et de sécurité, pour l'implantation de sanitaires privatifs dans son magasin.

Les preneurs dont les eaux usées peuvent créer des troubles dans les réseaux communs (pressings, teintureries, restaurants, etc.) doivent installer dans leur parcelle les systèmes de traitement nécessaires (par exemple séparateurs à fécules, à graisses ... etc et de leurs systèmes de vidanges) et les maintenir ensuite en bon état de fonctionnement. De plus, tous les écoulements provenant de commerces alimentaires ou de restauration devront être en acier soudé jusqu'à leur jonction avec les réseaux communs, et comporter des grilles inamovibles à mailles à 7 mm de côté au maximum. Faute des précautions ci-dessus, les frais dus aux troubles causés en aval leur seront imputés sans qu'ils puissent s'y opposer.

5.12 - Ouvertures de trémies horizontales ou verticales dans un local commercial:

5.12.1 - Dans un local non encore réceptionné par le preneur, 'elles seront exécutées par la Société sur demande écrite et à la charge du preneur, dans la mesure où le programme des travaux de la Société le permettra.

Les travaux comprendront:

- la ou les ouvertures proprement dites,

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

5.12.2 - Après réception du local, le preneur ne pourra entreprendre de travaux d'ouverture de trémies dans son local qu'avec l'accord écrit de la Société ou de la Direction du Centre et après avoir soumis, pour accord, les plans au Maître d'Œuvre de la Société et au Bureau de Contrôle Technique.

5.12.3 - Les installations en terrasses sont interdites.

5.13 – **Installations électriques**

5.13.1 - Définition des abonnements :

On distinguera trois types d'abonnés sur le réseau de distribution publique:

- 1) Les abonnés Basse Tension (B.T.), tarif bleu,
- 2) Les abonnés Borne Poste, tarif jaune,
- 3) Les abonnés tarif vert.

Les limites de puissance entre ces trois catégories d'abonnés sont définies cas par cas par les services de l'ELECTRICITE de FRANCE.

5.13.2 - Origines des prestations :

1) Abonnés Basse Tension – Tarif bleu

La partie de l'installation électrique du magasin que le preneur doit réaliser lui-même aura son origine depuis un local comptage installé par la Société, conformément aux spécifications d'EDF.

Le preneur aura à sa charge, outre son installation intérieure, les prestations suivantes :

a) Dans le local comptage, situé au 1^{er} sous-sol a priori :
Fourniture et mise en œuvre des fusibles de protection de l'alimentation (le panneau de comptage et le porte-fusibles dans la limite de 36 KW étant prévus par la Société).

b) Entre le panneau de comptage et l'intérieur de commerce (dans le local comptage):

Fourniture et pose (sur le tableau de comptage) d'un disjoncteur non différentiel, agréé par E.D.F.

Câble de liaison, entre ce disjoncteur et l'intérieur du local, aboutissant sur le disjoncteur d'abonné différentiel agréé par E.D.F.

NOTA: ces installations seront réalisées par la Société pour le compte et à la charge du preneur. Elles seront réputées remises au preneur à compter du jour où ce dernier commencera à les utiliser.

c) A l'intérieur du commerce :

Fourniture, pose du tableau d'abonné situé à l'intérieur du commerce côté mail sur le mur de séparation entre deux boutiques à environ 2 mètres à l'intérieur du local. et à 1,70 m du sol. Raccordement du câble d'alimentation laissé en attente à cet emplacement Fourniture et pose également d'un disjoncteur différentiel.

NOTA BENE : il est précisé que le compteur et les fusibles de protection du câble d'alimentation seront, sur demande du preneur, fournis et facturés par E.D.F. Le tableau d'abonné et le disjoncteur différentiel seront exécutés par la Société pour le compte du preneur.

2) Abonnés Borne poste - Tarif jaune –

L'installation électrique exécutée par le preneur aura son origine dans le local de comptage situé à proximité du poste de distribution publique E.D.F.

Le preneur aura à sa charge, outre son installation intérieure, les prestations suivantes :

a) Dans le local de comptage :

Fourniture et mise en œuvre des fusibles de protection de l'alimentation (à installer sur Tableau Unique de Répartition de E.D.F).

Fourniture, pose et raccordement des câbles d'alimentation et d'asservissement (sur demande particulière du preneur) jusqu'au panneau de comptage.

Fourniture et mise en œuvre des sectionneurs d'isolement, panneau support, transformateurs d'intensité, disjoncteur différentiel agréé par E.D.F. à coupure visible, selon NFC 14 100 y compris câblage et filière correspondante.

b) Depuis le local comptage jusqu'au BT situé à l'intérieur du commerce :

Fourniture, pose et raccordement des câbles d'alimentation et d'asservissement (sur demande particulière du preneur) avec protection coupe-feu éventuelle selon parcours des câbles, jusqu'à l'intérieur du commerce où ils seront laissés en attente de raccordement.

NOTA: les installations a) et b) seront effectuées par le bailleur pour le compte et à la charge du preneur. Elles seront réputées remises au preneur à compter du jour où ce dernier commencera à les utiliser.

Le compteur, le bloc-réducteur des intensités, les fusibles de protection du câble d'alimentation seront fournis sur demande du preneur et facturés par E.D.F. au preneur.

3) Abonnés Moyenne Tension - Tarif Vert

La Société réalise les prestations et aménagements nécessaires à l'amenée dans les locaux techniques du preneur, locaux situés à l'intérieur de sa surface privative, de l'antenne moyenne tension lui permettant de se raccorder sur la boucle EDF.

Le preneur aura à sa charge, outre les aménagements intérieurs :

- la fourniture des différentes cellules moyenne tension,
- la fourniture du poste de transformation et de ses protections et du TGBT,
- l'ensemble des travaux nécessaires au raccordement moyenne tension (y compris chemin de câble, fourreaux, caniveaux; tranchées) en fonction des exigences de sécurité ou d'E.D.F. et l'ensemble du local de transformation.

5.13.3 - Dispositions communes :

Le preneur fera son affaire de la fourniture et de la pose de tous les ouvrages relatifs à l'installation complète de son local : connexions, supports de toute nature, câbles, lampes, interrupteurs, protections, etc ...

Tous les ouvrages électriques seront conformes à tous règlements en vigueur, aux spécifications imposées par le Laboratoire Central de Police, l'E.D.F. et les assureurs. En cours d'exploitation, ils seront vérifiés annuellement par une société de contrôle agréée.

Ils ne devront pas perturber le fonctionnement des installations communes et privées, notamment radio-électriques.

Les mises à la terre du preneur seront raccordées par lui sur le réseau "terre" prévu par la Société.

La puissance disponible pour chaque preneur sera établie sur la base de 200 W/m² pour les boutiques et 120 W/m² pour les moyennes unités, compris l'alimentation électrique de la climatisation. Le preneur ne doit pas, en cours de bail, augmenter sa puissance électrique souscrite à E.D.F. sans accord écrit préalable de la Direction du Centre (pour des raisons de possibilités techniques des circuits communs).

Il n'est pas prévu, pour les locaux des preneurs, de courant de remplacement (au sens réglementaire) en cas de défaillance de l'alimentation E.D.F.

Les circuits réalisés doivent permettre, par une manœuvre simple, d'isoler (à chaque fermeture de magasin) tous les circuits sauf ceux indispensables même pendant la fermeture, tels que : batterie des éclairages de sécurité (ou circuits des blocs autonomes), systèmes permettant le "hors gel" éventuel, système de détection d'intrusion ou d'incendie, renvois d'alarmes, déverrouillage électrique par l'extérieur, etc ...

La puissance des installations dégagent de la chaleur (notamment: éclairage) doit être compatible avec les systèmes de réfrigération (voir chapitre 7).

Toutes enseignes et inscriptions (lumineuses ou non) à texte blanc sur fond vert sont strictement interdites, sauf pour indiquer des sorties (éclairage de sécurité).

Les systèmes de sonorisation interne, et notamment leurs haut-parleurs doivent être faits de façon que l'animation sonore qu'ils permettent ne soit pas perçue dans le mail.

Le preneur doit informer ses assureurs que sa garantie s'étend aux matériels électriques de son ressort, même placés hors de la surface de ses locaux (exemple: lignes, enseignes ...).

5.14 - Installations téléphoniques :

Au cas où le câble d'alimentation téléphonique ne serait pas prévu par les P.T.T. dans leurs prestations, la Société le ferait installer pour chaque preneur, à leur charge, par l'entreprise titulaire du marché "Courants faibles", depuis le local sous-répartiteur jusque dans les magasins, y compris toute sujétion de fourreaux, chemins de câbles, etc.

Le preneur fera son affaire de la demande de raccordement de son local au réseau P.T.T., ainsi que de la distribution et de l'installation téléphonique de son magasin.

5.14.1 – Télex :

Le preneur fera son affaire de l'installation Télex propre à son magasin et de sa demande de raccordement auprès de l'administration des P.T.T.

5.15 - Circulations verticales :

Tous les dispositifs de circulations verticales (escaliers, monte-charge, ascenseurs, etc...) demandés par le preneur seront à sa charge, s'ils sont techniquement réalisables.

5.16 – Installations, stockage et agencement des locaux cédés :

Le preneur supportera les dépenses et l'entière responsabilité des installations réalisées par lui ou pour son compte en vue de son activité.

Il réalisera notamment et sans que cette liste ait un caractère restrictif:

- la fourniture et l'installation de tous les revêtements, tapis, meubles, rayonnages, installations de stockage, décoration intérieure, panneaux, enseignes intérieures et extérieures, glaces, staff, tout éclairage, etc...,
- les raccordements électriques et mécaniques de tous les appareils nécessaires à la bonne exploitation du local cédé (meubles réfrigérants, cuisine, enseignes, etc ...) et, plus généralement, tout équipement lui appartenant (Les raccordements ou les appareils électriques installés suivent les mêmes règles que l'installation électrique principale et doivent, faire l'objet d'une vérification des organismes agréés et, notamment du CONSUEL).

5.17 - Locaux à déchets :

Les Moyennes Unités sont tenues de prévoir et d'installer leurs locaux pour la collecte de leurs déchets à l'intérieur des surfaces vendues ou louées en sous-sol, facilement accessibles dans les mêmes conditions que ceux mis en commun.

Les locaux de collecte concernant les boutiques seront prévus à un emplacement en sous-sol.

Le procédé de manutention et d'enlèvement des ordures et déchets sera choisi par la Société pour les locaux communs et les locaux des moyennes unités qui se rattacheront au même système.

Les preneurs doivent assurer eux-mêmes l'évacuation hors du Centre Commercial des déchets autres que cartons ou putrescibles, susceptibles de créer des difficultés particulières au bon fonctionnement des équipements de stockage et d'enlèvement

(compacteurs, poubelles ...) par exemple: palettes, fûts, déchets de chantier, etc...

5.18 - Enseignes, graphismes et sigles :

Le preneur devra soumettre son projet d'enseigne à la Société pour approbation.

Les enseignes, graphismes et sigles du preneur devront notamment respecter les règles exposées à l'appendice "1" et le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives correspondantes.

5.19 - Isolation acoustique :

Les équipements du preneur devront être tels que le bruit qu'ils engendreront ne puisse pas être perceptible dans les immeubles de bureaux, les logements et, d'une manière générale, dans le voisinage interne ou externe à l'opération et satisfassent aux réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le bruit généré dans ses locaux ne doit pas pouvoir gêner l'activité commerciale des autres preneurs et les occupants mitoyens. Aucune animation dans ses locaux ne doit être perçue dans le mail.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

NOTA : l'opération étant située en pleine zone urbaine, la circulation des engins de chantier ou de livraison des matériels et matériaux (et, après l'ouverture, des marchandises) sera soumise à des règles particulières édictées par la Ville de Boulogne-Billancourt

Le preneur y sera assujetti et devra impérativement en tenir compte.

6.1 - Prescriptions techniques :

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

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

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

6.2 - Prescriptions administratives :

6.2.1 - Autorisations administratives :

L'importance du magasin ou la nature des produits vendus peut nécessiter l'obtention de certaines autorisations administratives. La Société pourra exiger du preneur la production de ces accords.

6.2.2 - Demande de Permis d'Aménagement:

Chaque preneur devra adresser au minimum 2 mois avant le début des travaux ses dossiers de demande de permis d'aménagement en 10 exemplaires à la Société.

Chaque dossier comprendra les documents énoncés à l'article "5.0" du présent descriptif et plus généralement toutes pièces qui

pourraient être imposés par les Services Administratifs concernés et la Commission de Sécurité.

Après examen, sous le double aspect de l'harmonie architecturale du Centre et de la compatibilité technique des installations envisagées par les preneurs avec ses ouvrages, la Société transmettra les dossiers à l'Administration.

Tout changement dans l'agencement de son local de nature à modifier le dossier déposé par le preneur devra conduire ce dernier à adjoindre un avenant à sa demande de Permis d'Aménagement, selon la même procédure que celle utilisée pour le dossier initial.

6.2.3 - Respect de la réglementation :

Le preneur se conformera (et supportera les frais correspondants), notamment:

- à la réglementation contre les risques d'incendie et de panique dans les locaux recevant du public,
- à la réglementation sur l'hygiène et la sécurité des travailleurs (en particulier, il veillera à
- l'implantation des sanitaires privatifs en nombre suffisant dans son magasin),
- aux règles et prescriptions édictées par l'Assemblée plénière des Compagnies d'Assurances,
- aux dispositions prévues dans les permis de construire accordés à la Société et notamment aux prescriptions concernant la sécurité et l'hygiène, auxquelles est soumis le chantier dans le cadre du collège interentreprises et du plan d'hygiène et de sécurité existants.
- à la réglementation concernant les personnes handicapées,
- aux normes de l'ELECTRICITE de FRANCE.

Le preneur reste seul responsable du respect de la réglementation, de sorte que la Société ne puisse être recherchée en aucune façon

pour non-respect par le preneur d'une quelconque disposition légale ou réglementaire.

6.2.4 - Assurance :

6.2.4.1 - Assurances des Maîtres d'Œuvre et entreprises du preneur :

Les entreprises et Maîtres d'Œuvre auxquels il fera appel pour ses travaux devront être titulaires de :

- a) une police de responsabilité professionnelle couvrant au minimum la garantie obligatoire prévue par la loi du 4 janvier 1978 et celle relative aux articles "1792" et "2270" du Code Civil,
- b) une police de responsabilité civile travaux et après travaux. Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs avec une garantie minimum de 10.000.000 francs dont 2.000.000 francs pour les dommages matériels et immatériels en résultant

6.2.4.2 - Assurance « dommages ouvrages » :

Le preneur souscrira l'assurance "dommages ouvrages" prévue par la loi du 4 janvier 1978.

Pour le contrôle de ses travaux il devra adhérer à la convalltion de contrôle type "E" + "A" + "S" passée entre la Société et le Bureau de Contrôle SOCOTEC.

Honoraires du Bureau de Contrôle (à la charge des preneurs) :

Surfaces boutiques :

de 0 à 100 m² - forfait: 3.800 F H.T.

de 100 à 300 m² - forfait : 4.900 F H. T.

de 300 à 1000 m² - forfait: 8.500 F H. T.

de plus de 1000 m² -forfait: 11.000 F H.T.

La régularisation administrative des honoraires du Bureau de Contrôle se fera au moment de la signature du bail, au moyen d'un avenant à la convention, à signer par les soins du preneur.

Les modalités du règlement de ces honoraires seront stipulées sur cet avenant.

La prime d'assurance et les honoraires du Bureau de Contrôle seront à la charge du preneur.

La fourniture des documents et plans nécessaires à la mission du Bureau de Contrôle est à la charge du preneur, à temps et dans les règles.

Au cas où le preneur ferait effectuer des travaux, après l'ouverture des boutiques, il sera tenu d'en avertir la Société ou la Direction du Centre, ainsi que le Bureau de Contrôle ou tout autre organisme s'y étant substitué.

Il devra en supporter toutes les conséquences éventuelles sur la police ci-dessus définie.

6.2.4.3 - Polices d'Assurances à souscrire par le preneur :

Dès la naissance des risques, le preneur devra, pour ses travaux d'aménagement, souscrire à ses frais les polices d'assurances suivantes et en justifier à première demande de la Société.

6.2.4.4 - Assurance "Responsabilité Civile Maîtres d'Œuvre" :

Domages corporels, matériels et immatériels en résultant avec une garantie minimum sur dommages matériels et immatériels en résultant de 2 500 000 francs, y compris sur le risque incendie.

6.2.4.5 - Assurances "Tous Risques Chantier" :

Portant sur l'ensemble et la généralité de ses travaux d'agencements.

6.2.4.6 - Renonciation à recours :

Le preneur déclare renoncer à recours contre la Société et ses mandataires, ainsi que contre l'ensemble des participants à la réalisation de l'opération, tel que défini à l'article "1.2" ci-dessus (Architectes, Bureaux d'Etudes, Ingénieurs Conseils, toutes entreprises, dans la limite pour lesdits participants, d'une insuffisance d'assurances de leur part).

Cette renonciation s'étend aux recours contre la Société et la Direction du Centre, après l'ouverture.

Le preneur s'engage à obtenir de ses Assurances la même renonciation.

6.2.5 - Contrôle des travaux :

Une convention cadre pour le contrôle des travaux des preneurs sera signée avec SOCOTEC. Les preneurs devront donc contracter à leur frais une mission de contrôle de leurs travaux avec cet organisme dans le cadre de cet accord (missions "Comptabilité des existants avec aménagements + Contrôle des Installations Techniques" + "Sécurité - Incendie" et "Responsabilité biennale et décennale"), dans les conditions prévues au paragraphe 6.2.4.2.

6.2.6 - Qualité des travaux :

Le preneur restera responsable vis-à-vis de la Société de l'état de ses locaux, de ses ouvrages et de leur bonne tenue. Il fera son affaire personnelle des difficultés éventuelles qu'il pourrait rencontrer pendant ou après les travaux avec les entrepreneurs chargés de leur

exécution, y compris ceux, s'il y en a, auxquels la Société aura confié des travaux qu'il lui aura demandé de faire réaliser pour son compte.

Il obtiendra de ses entreprises une garantie d'un an minimum -à compter de l'ouverture de son magasin, période pendant laquelle il restera responsable de tous défauts (mauvaise exécution dans la mise en œuvre des matériaux, mauvais choix de ceux-ci, etc ...).

Pendant le délai de garantie, il devra effectuer le remplacement ou la remise en état des ouvrages dans les 15 jours après que les défauts soient apparus.

6.2.7 - Coordination de sécurité et protection de la santé (S.P.S)

Le Preneur a l'obligation de confier à III société L.S CONSEILS une mission de coordination S.P.S en phase conception et en phase réalisation des travaux d'aménagements. Les honoraires de L.S. CONSEILS sont à la charge du Preneur. Ils s'établissent comme suit :

- locaux -d'une surface de 0 à 100 m² : forfait de 4 000 FH.T.
- locaux d'une surface de 101 à 200 m² : forfait de 5 000 F H.T
- locaux d'une surface de 201 à 400 m² : forfait de 6000 F H.T.
- locaux d'une surface de 401 à 900 m² : forfait de 9000 FH.T.
- locaux d'une surface supérieure à 900 m² : forfait de 15 000 F H.T.

6.3 - **Prescriptions spéciales** :

6.3.1 - Agrément des installations des preneurs :

Le preneur ne peut entreprendre de travaux que sur la base des documents ayant reçu l'agrément de la Société. Dans ce but, trois mois au plus tard avant le début de ceux-ci, le preneur adressera à la Société des plans, schémas, croquis et notice relatifs à l'installation qu'il projette de réaliser (voir article 5.0. ci-dessus). Si par suite de retard ou d'insuffisance dans la fourniture des documents, la Société

refusait des ouvrages déjà exécutés par le preneur, elle ferait procéder, aux frais de ce dernier, au remaniement qu'elle jugerait nécessaire.

NOTA: sauf cas particuliers prévus dans ce document, ou dérogation signée par la Société, le preneur ne peut exécuter de travaux qu'à l'intérieur de son volume privatif.

La Société examinera toute demande du preneur relative à des dispositions particulières modifiant les locaux cédés ou les services communs, mais facilitant l'aménagement des locaux des preneurs. Ses réponses, transmises par lettre, seront motivées notamment par :

- l'état d'avancement des travaux,
- les possibilités techniques,
- les désagréments architecturaux,
- la gêne apportée aux autres preneurs,
- les répercussions sur le fonctionnement commercial (après l'ouverture du centre au public).

Une fois l'accord définitif obtenu, le preneur pourra faire procéder aux travaux qui lui incombent dans les conditions définies à l'article 6.11.1 ci-après.

La Société conserve le droit de s'assurer que les travaux du preneur ont été faits conformément aux documents sur lesquels elle a donné son accord. Au cas où il n'en serait pas ainsi, les travaux de remise en conformité pourront, si le preneur n'y fait pas procéder dans le mois qui suit la demande de la Société, être exécutés par cette dernière aux frais, risques et périls du preneur.

L'agrément que la Société donne sur les documents du projet ou sur les ouvrages achevés du preneur ne peut, de quelque façon que ce soit, engager sa responsabilité ni celle de ses conseils (notamment en

matière d'obtention dans les lieux loués, des conditions nécessaires à l'activité commerciale prévue).

Le preneur peut déléguer à la Société la Maitrise d'ouvrage de certains de ses travaux et aménagements. Les conditions de cette délégation seront alors négociées directement pour chaque cas, entre les deux parties.

6.3.2 - Choix des entrepreneurs :

6.3.2.1 - Entreprises imposées par la Société :

La Société peut, pour des motifs de responsabilité, de règlement, d'assurances ou de bonne exécution des travaux, imposer au preneur certaines entreprises travaillant pour le Centre Commercial. Le preneur traitera directement auprès de ces entreprises en qualité de Maître d'Ouvrage.

6.3.2.2 - Entreprises choisies par le preneur :

Les entreprises choisies par le preneur seront soumises à la Société avant tout-début d'exécution des travaux.

Celle-ci pourra refuser leur agrément si :

- la qualification professionnelle de l'entreprise n'est pas produite ou est jugée insuffisante,
- les polices d'assurances relatives aux travaux ne peuvent lui être présentées.

6.3.3 - Organisation et conditions d'exécution des travaux :

6.3.3.1 - Réception des locaux :

Un état contradictoire des lieux et des travaux livrés par la Société au preneur est réalisé le jour de la prise de possession des locaux. La

date de cette prise de possession est communiquée au preneur, par lettre recommandée, en principe 15 jours avant le jour retenu.

6.3.3.2 - Organisation pour l'exécution des travaux :

Le déroulement harmonieux de l'exécution des travaux des différents preneurs implique le respect d'un certain nombre de mesures dont l'application pratique fait l'objet des clauses ci-après énoncées.

Celles-ci prennent notamment en considération l'impératif de l'achèvement des travaux à une date unique en vue de l'ouverture du Centre Commercial et, pour ce faire, éviter qu'un nombre très élevé d'entreprises, intervenant simultanément, n'entraîne un désordre dont les dangers du point de vue des coûts et des délais sont évidents.

Le preneur est tenu de faire respecter à ses entreprises les réglementations relatives à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs.

6.3.3.2.1 – Coordinateur des travaux dus par la société :

Mission de Pilotage "A".

L'ensemble des entreprises titulaires des marchés des travaux exécutés pour la Société est coordonné par un organisme spécialisé désigné dans ce qui suit par l'expression "Pilote A".

6.3.3.2.2 - Martre d'Œuvre Preneur :

Chaque preneur, en tant que Maître d'Ouvrage désignera une personne responsable physique ou morale qu'il chargera pour son propre compte de la Maitrise d'Œuvre des travaux qui lui incombent.

6.3.3.2.3 : Désignation du Maitre d'Œuvre Preneur :

Le Maitre d'Œuvre Preneur sera désigné dans les conditions suivantes :

- a) dans un délai de 7 jours suivant notification du jour de réception du local, le preneur fera connaitre à la Société les nom, adresse et références du Maitre d'Œuvre qu'il a choisi.
- b) la Société pourra récuser le Maitre d'Œuvre dans un délai de 7 jours et pour les raisons suivantes :
 - garanties professionnelles insuffisantes,
 - défaut d'assurance,
 - charge de travail négociée dans le Centre jugée trop importante.
- c) le preneur désignera un nouveau Maître d'Œuvre dans un délai de 3 jours suivant notification du refus de la Société. Afin de faciliter les contacts éventuels du preneur, la Société pourra éventuellement fournir une liste des Maîtres d'Œuvre déjà agréés sur le chantier susceptible de prendre el charge d'autres travaux.

6.3.3.2.4. – Mission du Maitre d'œuvre Preneur :

La mission du Maitre d'Œuvre Preneur devra obligatoirement comprendre :

- a) la coordination des entreprises exécutant les travaux propres au preneur et la représentation de celui-ci à toutes réunions ou assemblées tenues à l'initiative de la Société ou de ses conseils et el particulier, du Pilote "A" et du Pilote "B" dont il est question ci-après.
- b) l'établissement, en accord avec le Pilote "B" d'un programme d'avancement des travaux, la tenue à jour de l'affichage en permanence à l'extérieur du local qu'il occupe,
- c) la constitution des dossiers de demande de permis d'aménagement

6.3.3.2.5 - Honoraires :

Les honoraires du Maître d'Œuvre Preneur sont à la charge exclusive du preneur concerné.

6.3.4 - Pilote "B" :

En rémunération de sa mission, le Pilote "B" recevra des honoraires qui seront réglés par la Société.

6.3.4.1 - Mission de Pilote "B" :

La coordination de l'ensemble des Maîtres d'Ouvrage Preneurs sera assurée par un organisme désigné ci-dessus par le Pilote "B".

Il est bien précisé que l'existence du "Pilote B" et sa mission ne diminuent en rien la responsabilité des preneurs et de leurs Maîtres d'Œuvre pour tous les travaux qui leur incombent.

La mission du Pilote "B" comprendra notamment:

- a) liaison et information entre les preneurs d'une part, la Société, ses Maîtres d'Oeuvre et ses entreprises, d'autre part ;
- b) information, aide administrative et technique concernant les différents concessionnaires auprès desquels les preneurs devront contracter un abonnement ;
- c) contrôle de la conformité des projets des preneurs vis-à-vis du présent Cahier des Charges ;
- d) gestion du compte-prorata B ;
- e) désignation des aires de stockage nécessaires aux entreprises des preneurs.

La mission du Pilote "B" s'achève 2 mois après le jour de l'ouverture du Centre Commercial au public (exception faite pour la gestion du Compte Prorata)

6.3.4.2 - Planning des travaux et délais d'aménagement :

L'achèvement des travaux de chaque preneur à la date convenue et notamment pour l'ouverture du Centre est d'une importance capitale pour le succès de son ensemble et, par conséquent, de chaque commerce particulier.

Les preneurs s'engagent donc expressément à tout mettre en œuvre afin d'éviter tout retard. Le Maître d'Œuvre Preneur devra fournir, lors du dépôt du permis d'aménagement, le programme détaillé des opérations d'aménagement du local cédé.

Il sera affiché sur la clôture provisoire. Le Pilote "B" se réserve le droit d'apporter à ce programme toutes les modifications qui s'avéreront nécessaires pour la coordination des travaux des autres preneurs et de la Société, après examen avec le Maître d'Œuvre Preneur.

Si un retard dans l'exécution des travaux du preneur risque de rendre impossible l'achèvement de ses travaux pour le jour de l'ouverture du Centre, le preneur concerné devra assurer à ses frais sur sa palissade de chantier ou devanture du magasin, une animation temporaire ou publicitaire (la Société pourra le conseiller pour celle-ci)

Il devra de plus rendre impossible l'accès au mail à travers sa parcelle et clore celle-ci de façon à maintenir l'isolement du volume d'air par rapport à l'air extérieur.

Au cas où à cette date les travaux des preneurs ne seraient pas terminés et où il serait nécessaire de continuer une mission de pilotage, celle-ci pourrait donner lieu à une rémunération complémentaire à la charge du preneur, sauf dérogation expresse de la Société.

6.3.5 - Compte-prorata:

Un compte-prorata sera géré par le pilote "B" et alimenté par l'ensemble des preneurs. Le montant est fixé à l'article 6.3.5.2.

6.3.5.1 - Dépenses imputables au compte-prorata :

Toutefois, seront déduites du remboursement :

- les pénalités ou coûts de réfection de travaux pour dégradations d'ouvrages dans les parties communes, lui incombant sans contestation possible et qui auraient pu être appliquées au preneur par le Pilote "B" en cas d'infraction manifeste aux dispositions du présent document.
- les amendes émanant de la Direction Départementale de l'Équipement concernant le non-respect des règlements de construction.

6.4 : Conditions applicables aux entrepreneurs et fournisseurs de preneur :

Ces conditions, qui devront être reprises dans les marchés des entreprises, sont les suivantes :

6.4.1 - Règles de l'Art :

Une exécution conforme aux règles de l'Art, à toutes les spécifications agréées par la Société, le preneur et les assurances.

6.4.2 --Dépôt de matériel:

L'interdiction de déposer du matériel ou des matériaux en dehors du local loué sauf pendant leur déchargement ou leur reprise qui devront alors respecter les indications du Pilote "B". Tout matériel ou matériau déposé dans les parties communes sans son accord pourra être envoyé par lui en décharge sans préavis et sans aucune possibilité de récupération.

L'ensemble du Centre Commercial étant clos, les entreprises pendant l'aménagement initial devront se munir de laissez-passer pour leurs représentants. Ces laissez-passer seront fournis en temps utile par le Pilote "B".

6.4.3 - Implantation - Installation des entreprises :

L'obligation d'implanter toute installation indispensable aux entreprises du preneur à l'intérieur de son local, sauf dérogation accordée par écrit par le Pilote "B".

6.4.4 – Exécution des travaux :

L'obligation d'exécuter tous les travaux indispensables à l'aménagement, y compris la préparation des mortiers, béton, etc ... à l'intérieur de son local.

6.4.5 - Enlèvement des débris et des gravats :

L'obligation aux entreprises d'évacuer leurs débris et gravats hors des limites du chantier au minimum une fois par semaine et plus souvent si le Pilote "B" l'exige.

En cas de négligence ou de refus d'un entrepreneur, le Pilote "B" notifiera au preneur que, dans un délai de 24 heures, il fera enlever ces déchets aux frais, risques et périls du preneur.

6.4.6 – Clôtures, palissades :

Le Pilote "B" s'assurera, avant l'ouverture du chantier des aménagements du preneur, que ce dernier aura fait réaliser par ses soins une palissade fermant l'accès de son local au mail (palissade en planches jointives ou en aggloméré).

Les frais de cette palissade sont à la charge du preneur.

Il lui est recommandé de prévoir, dans cette palissade, l'implantation d'une porte avec serrure permettant le passage de ses matériels les plus encombrants (climatiseur, banque ...).

Cette palissade restera à sa place pendant toute la durée des travaux d'aménagement du Centre Commercial. Elle sera implantée sur l'emprise du Preneur et ne pourra en aucun cas être positionnée dans le mail.

Les frais d'enlèvement et de dépose de cette palissade seront à la charge du preneur.

NOTA : si la Société le juge utile, elle pourra faire exécuter ces travaux (voir article 4.6.2.9) aux frais du preneur.

Les preneurs qui n'auraient pas achevé leurs travaux à l'ouverture du Centre au public devront prendre les dispositions nécessaires pour qu'aucune communication entre les parties communes internes et l'extérieur ne soit possible à travers leurs parcelles (vols, chauffage, fonctionnement des désenfumages, etc.).

6.4.7 - Raccordement aux réseaux :

Les démarches en vue des raccordements nécessaires (E.D.F., téléphone, etc.) aux réseaux des concessionnaires et Services Publics sont à la charge du preneur. TI en fera son affaire et tiendra le "Pilote B" au courant de toutes ses démarches dans ce but, par l'intermédiaire du Maître d'Œuvre Preneur.

6.4.8 - Inspection de la Société :

Celles-ci et ses contractants ont droit d'inspecter, à tout moment, les travaux du preneur en présence d'un de ses représentants.

6.4.9 - Réparation des dégâts :

La charge de la réparation des dégâts causés par les entreprises du preneur aux ouvrages communs exécutés par la Société ou, plus généralement, à tous les ouvrages appartenant à des tiers incombe aux preneurs suivant les mêmes dispositions que le compte-prorata.

6.5 - Règlements des travaux des entreprises imposées par la Société :

6.5.1 - On distingue deux catégories de travaux :

- Catégorie "1" : ceux qui affecteront les structures communes ou non (par exemple: réservation des trémies, renfort des planchers) et qui interviendront en cours de chantier sans perturber le déroulement logique conformément au programme d'ensemble des travaux.
- Catégorie "2" : ceux qui interviendront en dehors du déroulement normal du chantier "ou ceux qui constituent des ouvrages à caractéristiques spéciales.

6.5.1.1 - Travaux de catégorie "1" :

Le preneur bénéficiera des conditions des marchés entre la Société et les entreprises de cette dernière avec les modes d'évaluation, les prix unitaires et les formules de révision y figurant.

6.5.1.1.1 - Le processus d'intervention :

Le preneur formulera sa demande par écrit à la Société.

La Société étudiera les possibilités et proposera au preneur :

- un devis de base
- une convention de mandat expliquant les travaux
- le preneur disposera de huit jours pour confirmer son accord en signant les deux pièces.

6.5.1.1.2 - Les pouvoirs liés an mandat :

Le mandat donne à la Société tous pouvoirs pour :

- passer toute commande et marchés de travaux et régler les mémoires aux entreprises,

- souscrire toutes polices d'assurances nécessaires,
- donner toutes instructions aux Architectes, BET et autres prestataires de service et régler leurs honoraires dont le total, s'ajoutant au montant du devis, représentera 20 % du montant TTC des travaux

La Société ne passera commande des travaux aux entreprises que si elle a reçu du preneur un premier versement au moment de l'accord de ce dernier égal à 50 % des montants des travaux acceptés, majorés des honoraires visés à l'alinéa précédent.

Le preneur s'engage à rembourser à la Société, à la première demande de celle-ci, le montant de toutes les sommes qu'elle aura avancées pour son compte.

Au cas où le preneur n'aurait pas effectué ce remboursement dans le délai d'un mois à compter de la demande de la Société, les sommes dues porteront intérêt au taux de base bancaire, majoré de trois points sans qu'il soit nécessaire de mettre en demeure le preneur.

Les frais de plans, de métré et leurs annexes, tirages, déplacements, etc sont dus dès que le preneur a formulé sa demande par écrit, quelle que soit la suite donnée aux devis proposés.

6.5.1.2 - Travaux catégorie "2" :

Pour ces travaux, le preneur ne pourra plus bénéficier des conditions des marchés entre la Société et les Entreprises de cette dernière.

Ils seront donc facturés sur la base de la série des architectes avec une majoration de 6 % pour fractionnement des facturations, frais de recouvrement, etc ...

Les autres règles concernant le processus, le mandat ou les modalités de règlement restent les mêmes que dans le cas de l'intervention normale (catégorie "1", article "6.5.1.1").

6.5.2 – Entreprises du choix du Preneur :

Si le preneur envisageait de confier les travaux à une entreprise de son choix, ceux-ci ne pourraient être entrepris qu'après réception, par lui, de son local livré par la Société.

6.6 - Appel à la concurrence :

En vue de limiter le nombre d'entreprises présentes sur le chantier, le preneur s'engage à consulter les entreprises de la Société pour les travaux qu'il se propose de réaliser, sans pour autant prendre aucun engagement vis-à-vis desdites entreprises.

6.7 - Réception des travaux :

Le preneur notifiera à la Société, au minimum 15 jours à l'avance, la date prévue pour l'achèvement de ses travaux d'aménagement.

7 - CHAUFFAGE ET REFRIGERATION :

7.1 - Généralités :

Un traitement de l'air visant à maintenir un confort acceptable dans le centre est prévu.

Il ne peut être efficace que si les prestations de chaque preneur sont homogènes et équivalentes en qualité à celles qui sont prévues par la Société pour les parties communes. En conséquence le preneur doit équiper ses locaux d'un système de chauffage et de réfrigération conformes aux données ci-dessous.

NOTA : Pour traiter l'étude et le suivi des travaux relatifs à l'ensemble des fluides du centre commercial et notamment la climatisation, la Société s'est attaché les services d'un bureau d'études techniques spécialisé dans ces domaines.

7.2 - Climatisation Preneurs :

Les commerces seront climatisés par des pompes à chaleur individuelles et réversibles (sur boucle d'eau à température constante) dont la fourniture et la pose seront à la charge du commerçant.

L'air neuf nécessaire à chaque boutique sera amené par le mail sauf pour les moyennes unités où cet air neuf sera amené par une gaine spéciale, à la charge du preneur.

7.3 - Conditions de température à obtenir :

	Conditions extérieures	Conditions intérieures	Température boucle
Hiver	-7° C	19° C BR non contrôlé	+ 25/21 ° C
Eté	+ 30° C TBS + 20° C TBH	25°C BR non contrôlé	+ 32/27° C

Base de calcul :

Eclairage :

Mail 40 W/m²
Boutiques 110 W/m²

Occupation :

Mail 1 personne/5 m²
Boutiques 1 personne/6 m²

Air neuf :

Le débit d'air neuf nécessaire aux commerces en provenance du mail sera calculé sur la base de 5 m³/h par m² de SC. Le volume d'air

extrait sera établi sur la base de 5 m³/h par m² de SC (y compris M.U. sauf Grande Unité FNAC)

Débit d'eau "tiède" distribué dans les boutiques : 30l/h/m² SC au minimum

7.4 - Distribution d'eau à température constante :

La distribution d'eau à température constante (27°/32° en été, 21°/25° en hiver) nécessaire au fonctionnement des pompes à chaleur des boutiques sera assurée seulement aux heures d'ouverture de tous les commerces (et, en cas de gel, en dehors de ces heures) par un ensemble de pompes et de tuyauteries en acier non calorifugées (en antigel, les températures pourront être moindres).

La différence de pression disponible aux raccordements des locaux sera de 5 m CE d'eau. Il est interdit d'ajouter des pompes, accélérateurs, circulateurs, etc..; sur le circuit ou dans l'installation du preneur.

NOTA : La température de la boucle ne devra ni excéder 40°C, ni être inférieur à 15°C.

Deux vannes en attente seront laissées à disposition de chaque commerce pour sa propre installation et climatisation.

En été, les calories excédentaires seront évacuées par les tours de refroidissement. En hiver, l'appoint de chaleur nécessaire à la boucle sera réalisé par la chaufferie.

7.5 - Extraction boutique :

Un réseau de gaines en tôle installé par la Société permettra à chaque commerçant d'effectuer l'extraction de son magasin.

L'air sera évacué à l'extérieur par un ventilateur centrifuge installé par la Société à l'extrémité de ces gaines.

Les moyennes unités disposeront d'une gaine spéciale d'extraction pour leur désenfumage, sauf cas particulier.

Tous les autres équipements de ventilation seront à la charge du preneur.

7.6 – Désenfumage :

Le désenfumage de l'ensemble sera conforme à l'instruction technique N 246, relative au désenfumage dans les établissements recevant du public.

Le désenfumage sera mécanique et le réseau de reprise des centrales du mail sera utilisé.

La Société réalisera l'installation de désenfumage des parties communes du centre commercial (mail).

Pour les Moyennes Unités (surface supérieure à 300 m²), l'ensemble des installations de désenfumage seront de type mécanique à la charge des preneurs.

7.7 – Caractéristiques des pompes à chaleur, de la régularisation et des appareils de climatisation en général pour les preneurs :

Les appareils de climatisation destinés à équiper les boutiques seront les pompes à chaleur horizontales plafonnières sur boucle d'eau.

Chaque unité sera constituée :

- d'un châssis rigide insonorisé,
- d'un filtre d'air, type AMER-GLASS, CLASSE M1,

- d'un circuit frigorifique comportant un compresseur frigorifique semi-hermétique, un échangeur air-fréon, un échangeur coaxial eau-fréon, un bac de condensats, une vanne d'inversion de cycle de circuit frigorifique, des sécurités frigorifiques (haute pression, antigel),
- d'une section ventilation avec possibilité de réglage de la vitesse de rotation du ventilateur, afin d'ajuster les caractéristiques de celui-ci au réseau de gaines, d'un circuit électrique complet avec transformateur BT 24 volts permettant de raccorder un thermostat d'ambiance à une commande marche--arrêt de l'appareil.

Les valeurs de COP de l'appareil ne seront pas inférieures à 3,7, pour une alimentation en eau distribuée à 27°C.

Les raccordements de condensats seront effectués sur le réseau E.U. de la boutique.

Le Maître d'Œuvre du preneur doit veiller à ce que les dégagements de chaleur dans ses locaux (notamment l'éclairage) restent compatibles avec les puissances disponibles de réfrigération.

Un circuit de télécommande piloté en permanence par la direction du centre permettra d'effectuer la mise en marche et l'arrêt des pompes à chaleur.

Le choix des types de pompes à chaleur, pour chaque commerce, fera l'objet d'une étude préalable et d'un appel d'offres auprès des fabricants. Cette mission, ainsi que le contrôle d'exécution des travaux dans chaque boutique des installations de climatisation, sera assurée par le BET Barbanel qui sera rémunéré pour ce travail, aux frais des preneurs, sur la base d'un forfait par commerce de :

<i>S.C Restaurants ou Moyenne Surface (en m²)</i>	<i>Honoraires (en francs hors taxe))</i>
--	--

0 à 100	5.200,00
101 à 200	6.000,00
201 à 300	7.500,00
301 à 500	10.000,00
501 à 1000	13.500,00
1001 à 1500	18.000,00
1501 à 2000	22.500,00
2001 à 3000	26.500,00
3001 à 4000	29.500,00

7.8 - Courant électrique :

Les pompes à chaleur de chaque preneur seront alimentées à partir des compteurs individuels de chaque preneur.

ATTENTION : en cas de gel, elles doivent pouvoir fonctionner sur l'eau tiède qui sera alors distribuée.

7.9 - Entretien - Exploitation :

Le preneur, restant seul responsable des conditions de fonctionnement et d'entretien de ses installations, ne pourra contracter, pour leur maintenance, qu'avec une entreprise spécialisée et présentant de sérieuses références dans le domaine du conditionnement.

Ce contrat devra être signé suffisamment tôt pour qu'il entre en vigueur dès la mise en service des installations, soit au plus tard quinze jours avant l'ouverture du Centre Commercial. Dans le cas de la grande unité, celle-ci devra adresser, à la Société, les prescriptions d'entretien qu'elle entend voir exécuter par ses services techniques.

NOTA: Le circuit d'eau tiède du preneur doit comporter en tête un filtre d'accès aisé qui devra être fréquemment nettoyé après la première mise en service de l'installation.

7.10 - Charges :

La fourniture d'énergie par la Société, sous forme d'eau à température constante nécessaire pour assurer les besoins de chauffage et climatisation des locaux des preneurs, sera payée par le preneur à la Société sous forme de charges privatives dont la répartition se fera au prorata de la puissance nominale des pompes exprimée en KW et, s'il y a lieu, de l'amplitude des heures d'ouverture, sans comptage de l'énergie effectivement fournie.

Si, exceptionnellement, l'installation était mise ou maintenue en service au profit d'un seul ou d'un petit nombre de preneurs, en dehors des heures d'ouverture de l'ensemble des commerces, les dépenses en résultant seraient partagées entre les seuls bénéficiaires au prorata de leurs puissances installées nominales. Si un preneur ne respecte pas les conditions techniques de ce cahier des charges, la Direction du Centre lui facturera, en chauffage et réfrigération des charges qui correspondraient pour les lieux qu'il loue à deux fois la puissance maximale au m² constatée dans le magasin du centre le plus chargé de ce point de vue jusqu'à ce que le preneur ait fait constater à la Direction du Centre le rétablissement de la situation contractuelle.

7.11 - Conduit pour extraction cuisine :

Dans le cas de la commercialisation d'un magasin nécessitant l'emploi d'une gaine d'extraction pour appareils de cuisson (cuisines, par exemple), le conduit maçonné sera réalisé par la Société à sa charge, mais l'habillage intérieur de ce conduit (doublage tôle) et l'extracteur, seront eux exécutés par et aux frais du preneur, en respectant les normes en vigueur en matière de visitabilité et de nettoyage.

7.12 - Alimentation Gaz :

Chaque preneur désirant un raccordement sur le réseau gaz, devra en faire la demande à la société.

Le gaz pourra être délivré par une canalisation en acier noir soudé pour les besoins des cuisines jusqu'au droit du commerce preneur, à partir d'un poste de comptage et détente situé dans un local technique affecté à cet effet. Par contre, aucun conduit de fumée ne pourra remonter en terrasse des bâtiments de superstructure.

Les travaux seront réalisés par le bailleur, pour le compte et à la charge du preneur.

ANNEXE 1 AU CAHIER DES CHARGES PRENEURS

ENSEIGNES. GRAPHISME, SIGLES ET VITRINES

Les inscriptions signalant le magasin du preneur complètent l'aspect du mail. A ce titre la Société est conduite à faire respecter les impératifs suivant :

- Les enseignes du preneur donnant sur le mail et du côté intérieur des vitrines donnant sur les rues, devront être soumises, pour examen, aux Maîtres d'Œuvre de l'opération et la Société donnera ou non son agrément après avis de ceux-ci. Toute enseigne posée ou installée sans son agrément écrit pourra être déposée par la Société aux frais du preneur sans que ce dernier puisse s'y opposer. Aucun preneur ne doit en installer plus d'une sur le mail (sauf autorisation écrite accordée aux magasins "d'angle").

- Les enseignes des preneurs qui pourraient être installées sur les façades extérieures du Centre Commercial devront avoir reçu au préalable l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'Architecte de l'opération et de la Société.

- La Société établira son jugement sur les enseignes à partir des critères tels que :
 - le respect de la conformité des enseignes suivant les règlements de la Ville de Boulogne-Billancourt et des services de sécurité.
 - l'esthétique de l'enseigne, couleur, graphisme, contraste par rapport au fond,
 - sa position, ses dimensions, ses éclairages ;
 - l'harmonie entre l'enseigne proposée, les enseignes voisines et l'esthétique du centre commercial.

Le preneur s'engage à fournir aux Maîtres d'Œuvre tous les renseignements ou dessins nécessaires à leur jugement.

Il est admis que le projet d'enseigne est proposé pour agrément à la Société étant entendu que le preneur devra obtenir, en plus, les licences et permis requis pour l'utilisation de l'enseigne proposée.

NOTA : toutes les enseignes lumineuses d'un preneur doivent être alimentées par ses propres circuits électriques.

SPECIFICATIONS PARTICULIERES

Elles ont pour but de préciser les paragraphes précédents :

- a) Les enseignes perpendiculaires à la limite de séparation avec le mail (dites "drapeau") sont interdites.
- b) Les matériaux composant l'enseigne devront avoir reçu l'agrément des services de sécurité incendie et des compagnies d'assurances et satisfaire à toutes les réglementations. En outre, aucune enseigne ne doit risquer de créer une confusion avec des inscriptions réglementaires (notamment inscription blanche sur fond vert).
- c) Le texte de chaque enseigne comprendra le sigle ou les lettres (ou les deux) représentant le nom déposé par le magasin ou la désignation de son activité commerciale.
- d) L'enseigne en bandeau, tous ses composants et toute partie nécessaire à sa fixation ou son fonctionnement, seront situés à l'intérieur des limites de l'emprise de la façade du magasin et à plus de 0,60 m des lignes de mitoyenneté avec les magasins voisins ou l'espace commun ou public.
- e) Aucune source d'éclairage des lettres des enseignes ne sera visible directement Les enseignes non éclairées électriquement mais à lettres réfléchissantes ne sont pas admises.
- f) Aucune enseigne ne dépassera l'intensité lumineuse de 30 candela par centimètre carré. Toutes enseignes mobiles ou à éclairage variable, (mobile, clignotant, tournant, intermittent, dansant, etc) ou toutes enseignes sonores sont interdites, de

même que toute lampe ou tout projecteur séparé à lumière variable, mobile, etc...

- g) Il ne sera toléré aucun tube néon, fluorescent ou incandescent, aucune lampe, ni boîte à ballast, ni transformateur électrique, boîte de jonction, câbles ou tubes, ni coffrets, si ces appareils ne sont pas protégés ou dissimulés, exception faite pour la coupure "pompiers" réglementaire des enseignes à haute tension, qui devra être visible et accessible
- h) Le nom et la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installation ne seront pas exposés.
- i) Les enseignes en papier, calicot ou adhésif ne seront pas autorisées, sauf à titre provisoire (par exemple, pendant les travaux d'aménagement), sur accord écrit de la Direction du Centre.

Seront également admises les enseignes provisoires destinées à la publicité temporaire des articles en solde à condition qu'elles soient autorisées par écrit par la Direction du Centre.

Remarques particulières :

En compléments aux spécifications particulières énoncées ci-dessous, il est précisé aux preneurs les remarques suivantes :

- les bandeaux d'enseignes au-dessus des vitrines donnant sur le mail du Centre Commercial devront s'intégrer harmonieusement avec la décoration définie par le Décorateur de la Société. Cette décoration sera définie ultérieurement;
- par ailleurs si le preneur souhaite des enseignes lumineuses sur les vitrines donnant sur les extérieurs, elles seront soumises pour accord au décorateur et à la Société, avant toute exécution;

- Les vitrines fixes donnant sur les extérieurs devront impérativement être aménagées par les preneurs en vitrines de présentation; aucune zone de réserves des magasins ne devra être visible depuis les parties extérieures des commerces.

ANNEXE 2 AU CAHIER DES CHARGES PRENEURS

SYSTEME DE SECURITE INCENDIE POUR LES RESTAURANTS. MOYENNES UNITES ET COMMERCE SUPERIEURS A 300 M² ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent document est un complément à l'article 5.10.1 du Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneurs du Centre Commercial.

Sont concernés les Preneurs dont les surfaces commerciales sont supérieures à 300 m² accessibles au public, les M.U. ainsi que tous les restaurants répondant aux articles G.C. du règlement de sécurité contre l'incendie.

Pour mémoire : le contrôle de l'ensemble des installations SSI réalisées par les Preneurs sera effectué par le BET Barbanel comme stipulé aux articles 5.10.1 et 7.7. b du Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneurs du Centre Commercial.

Systeme de Sécurité Incendie (SSI)

Chaque Preneur concerné devra la réalisation de la totalité de son installation de sécurité incendie suivant les normes SSI NFC 61.930 et NFS 61.940.

Cette installation sera dépendante de l'installation générale du Centre Commercial et rattachée au SSI de catégorie A, avec équipement d'alarme de type 1, sans généralisation de la détection incendie, installée au PC sécurité du Centre (matériel de marque).

Par conséquent, le matériel installé devra être compatible avec celui installé au PC sécurité du Centre Commercial.

Le principe de l'installation défini sur le schéma type de raccordement au système de sécurité incendie joint, et raccordé sur

les voies de transmission et bus détection incendie cheminant en faux-plafond du mail.

Préambule : la moyenne surface ou le restaurant sera considéré comme une Z.S.

1 Module satellite :

A partir de la voie de transmission CR1-C1 existante en faux-plafond du mail, seront raccordés un ou plusieurs modules déportés.

Ces modules seront installés dans un placard technique "situé le plus proche du mail, pour la maintenance.

2. Alimentation électrique de sécurité (AES) :

Une source d'alimentation électrique de sécurité conforme à la norme NFS 61.940 sera installée dans le placard technique, à proximité des modules déportés. Sa capacité sera définie en fonction de la consommation électrique des DAS.

3. Equipements au PC Sécurité du Centre Commercial :

Il sera installé sur la centrale :

- des platines de commandes manuelles et de signalisations pour l'ensemble des fonctions des DAS installés,
- des platines "d'arrêt pompier" pour chaque ventilateur de désenfumage

4. Désenfumage :

Le désenfumage s'effectuera suivant le principe "Mécanique" pour toute surface commerciale supérieure à 300m² accessible au public et restaurant avec cuisine ouverte sur la zone public ou supérieure à une puissance d'équipement de 20KW)

Le ventilateur sera du type résistant aux fumées de 400°C pendant une heure et équipé d'un coffret de relayage permettant la commande en puissance, conforme à la norme NFS 61.937.

Nota: le coffret de relayage devra être installé soit à l'extérieur soit en volume technique protégé coupe-feu 1 heure

L'alimentation électrique du ventilateur sera réalisée en câble CR1 en amont de toute protection au niveau du TGBT du commerce.

Commande :

La commande sera manuelle et déclenchée par canton, à partir du CMSI au PC sécurité du Centre Commercial.

L'ordre transitera par le module déporté raccordé au coffret de relayage par un câble CR1.

Réarmement :

Un boîtier de réarmement sera installé pour chaque ventilateur dans le canton concerné, et raccordé au coffret de relayage en câble C2.

Nota: ce boîtier nécessite une alimentation BT 48 Vcc qui s'effectuera depuis le TGBT du commerce en câble C2.

Commande "Arrêt Pompier" :

La commande "Arrêt Pompier" sera manuelle et déclenchée par canton, à partir du CMSI au PC Sécurité du Centre.

L'ordre transitera par le module déporté raccordé au coffret de relayage par un câble CR1.

Signalisation

La signalisation :

- contact de position de sécurité (pressostat d'air),
- contact de position d'attente synthèse (coupure de proximité, contrôleur permanent d'isolement, contrôleur présence tension moteur),

sera réalisée par le Preneur, en câble C2, depuis le coffret de relayage jusqu'au module déporté ou en câble CR1 si le coffret n'est pas dans la zone de mise en sécurité.

5. Asservissement arrêt climatisation (phase désenfumage)

En cas de déclenchement du désenfumage, la climatisation sera mise à l'arrêt. Cet asservissement sera issu du module déporté, 48 VCC à émission, câble C2 jusqu'au tableau électrique "climatisation".

NOTA : un arrêt d'urgence climatisation sera assuré dans le commerce, indépendamment du système SSI par le Preneur, à partir d'un boîtier bris de glace installé à l'entrée.

6. Porte battante ou coulissante à fermeture automatique

Si le commerce est équipé de portes à fermeture automatique (fonction de compartimentage réserve/surface de vente), l'installation comportera :

- 1 détecteur de fumées de chaque côté de la porte raccordé sur le bus "détection incendie" cheminant dans le faux-plafond du mail
- 1 porte équipée d'un mécanisme de fermeture, conforme à la norme NFS 61.937

Commande

La commande de fermeture sera effectuée en câble C2 depuis le module déporté jusqu'à la porte, équipée d'une ventouse électromagnétique (à rupture).

Signalisation

Option non retenue.

7. Déclencheurs manuels

Les déclencheurs manuels installés à côté des issues du commerce, seront du type "adressable" raccordés par câbles 1 paire 9/10^e SYT1

jusqu'au bus "détection incendie" cheminant dans le faux-plafond du mail.

8. Alarme

A. MESSAGE D'EVACUATION

Le message d'évacuation est imposé. Chaque commerce concerné devra être équipé d'un lecteur de message numérique d'évacuation, diffusant sur ~ ensemble de haut-parleurs.

La sonorisation sera alimentée en câble C2 depuis le TGET du commerce. Les haut-parleurs seront également alimentés en câble C2.

La commande sera délivrée automatiquement par le PC Sécurité du Centre via le module déporté (câble C2 tension 48 VCC à émission).

B. ALARME GENERALE

L'alarme générale sera diffusée dans le commerce par des sirènes (signal modulé 2 tons normalisée AFNOR 32.001).

Les sirènes seront alimentées en câble CRI depuis le module déporté du commerce.

La commande sera délivrée automatiquement par le PC Sécurité du Centre via le module déporté (câble CRI tension 48 VCC à émission).

Le principe est le suivant :

To Déclenchement incendie à partir d'un déclencheur manuel (mail ou moyennes surfaces)

To +4mn Diffusion du message d'évacuation (mail et moyennes surfaces) et arrêt de la sonorisation d'ambiance

To +5mn Diffusion de l'alarme générale par sirène et arrêt du message d'évacuation

9. Documents à fournir

Chaque Preneur devra fournir au BET Barbanel les documents suivants, pour le dossier d'identité SSI, en 4 exemplaires :

- les plans des installations techniques (climatisation, désenfumage, alarme incendie) avec le repérage des équipements suivants :
 - exutoires et coffrets de commande CO²,
 - l'extracteur de désenfumage avec son réseau de gaines
 - déclencheurs manuels
 - les haut-parleurs et sirènes
 - les arrêts d'urgence climatisation
 - la position des modules déportés
 - la position du ou des RIA
- la note de calcul désenfumage
- les procès-verbaux, de réaction au feu et d'essais des différents équipements et certificats de conformité des DAS (NSF 61937) et DAC (NSF 61.938).

ANNEXE 3
CHAUFFAGE, R.AFR.AICHISSEMENT ET DESENFUMAGE
BOUTIQUES

Les locaux des Preneurs des boutiques et restaurants seront climatisés par des pompes à chaleur individuelles et réversibles (sur boucle d'eau à température constante) dont la fourniture et la pose seront à la charge de chaque Preneur.

L'air neuf nécessaire à chaque local sera am01é par le mail sauf pour certains commerces (MU1, MU2 et restaurants) où cet air neuf sera amené par une gaine spéciale, à la charge du Preneur.

Conditions de température à obtenir :

	Conditions extérieures	Conditions intérieurs	Température boucle
Hiver	-7° C	19° C BR non contrôlé	+ 20/17° C
Eté	+ 30° C TBS +20°C	25° C HR non contrôlé	+ 34/29° C

Base de calcul

- Eclairage
 - Mail 40 W /m²
 - Boutiques 110 W/m²

- Occupation
 - Boutiques 1 personne 16m²

- Air neuf

Le débit d'air neuf en provenance du mail nécessaire aux boutiques sera calculé sur la base de 5m³/h par m² de SC. Le volume d'air d'extrait sera établi sur la base de 5m³1h par m² de SC.

- Débit d'eau tiède distribué dans les boutiques : 30 l/h/m² SC.

Distribution d'eau à température constante :

La distribution d'eau à température constante (34/29° en été, 20/17° en hiver) nécessaire au fonctionnement des pompes à chaleur des boutiques sera réalisée seulement aux heures d'ouverture du Centre Commercial (et, en cas de gel, en dehors de ces heures) par un ensemble de pompes et tuyauteries en acier non calorifugées.

La différence de pression disponible aux raccordements des locaux sera de 5 m de colonne d'eau. Il est interdit d'ajouter des pompes, accélérateurs, circulateurs, etc... sur le circuit ou dans l'installation du commerce.

NOTA :

La température de la boucle ne devra ni excéder 40° C, ni être inférieure à 15° C.

Deux vannes en attente seront laissées à disposition de chaque boutique ou restaurant pour sa propre installation et climatisation.

En été, les calories excédentaires seront rejetées par échangeurs de refroidissement (installations communes du Centre Commercial).

En hiver, l'appoint de chaleur nécessaire à la boucle sera réalisé par la chaufferie gaz.

Extraction boutique et restaurant

Un réseau de gaine en tôle installé par la société permettra à chaque Preneur d'effectuer l'extraction de son local.

L'air sera évacué à l'extérieur par un ventilateur centrifuge installé par la société à l'extrémité de ces gaines.

Les locaux d'une surface supérieure à 300 m² disposeront d'une gaine spéciale d'extraction pour leur désenfumage, sauf cas particulier. Tous les autres équipements de ventilation seront à la charge des Preneurs

Caractéristiques des pompes à chaleur pour les Preneurs des boutiques : (pour mémoire)

Les appareils de climatisation destinés à équiper les boutiques seront des pompes à chaleur horizontales plafonnières sur boucle d'eau.

Chaque unité sera constituée:

- d'un châssis rigide insonorisé
- d'un filtre d'air, type AMER-GLAS S, classe M1,
- d'un circuit frigorifique comportant un compresseur frigorifique semi-hermétique, un échangeur air-fréon, un échangeur coaxial eau-fréon, un bac de condensats, une vanne d'inversion de cycle de circuit frigorifique, des sécurités frigorifiques (haute pression, antigel),
- d'une section ventilation avec possibilité de réglage de vitesse de rotation du ventilateur, afin d'ajuster les caractéristiques de celui-ci au réseau de gaines, d'un circuit électrique complet avec transformateur BT24 volts permettant de raccorder un thermostat d'ambiance à une commande marche-arrêt de l'appareil.

Les valeurs de COP de l'appareil ne seront pas inférieures à 3,7 pour une alimentation en eau distribuée à 27° C.

Les raccordements de condensats seront effectués sur le réseau EU de la boutique.

Les Preneurs des commerces doivent veiller à ce que les dégagements de chaleur dans leurs locaux (notamment pour

l'éclairage) restent compatibles avec les puissances disponibles de réfrigération.

Un circuit de télécommande piloté en permanence par la Direction du Centre Commercial permettra d'effectuer la mise en marche et l'arrêt des pompes à chaleur.

Le choix des types de pompes à chaleur, pour chaque boutique, fera l'objet d'une étude préalable et d'un appel d'offres. auprès des fabricants.

Cette étude, ainsi que le contrôle d'exécution des travaux dans chaque local des installations de climatisation, sera assurée par le BET choisi par la société. Ses honoraires sont à la charge du Preneur. (cf article 7.4).

Courant électrique

Les pompes à chaleur de chaque Preneur seront raccordées au tableau d'abonné de chacun de ceux-ci.

ATTENTION

En cas de gel, elles doivent pouvoir fonctionner sur l'eau tiède qui sera alors distribuée.

MOYENNES UNITES et RESTAURANTS

Généralités

Les Moyennes Unités (MU1 et MU2) ainsi que les restaurants seront alimentées indépendamment des installations des boutiques par la société en eau chaude et en eau glacée, suivant la température extérieure, pour le chauffage ou le refroidissement de l'ambiance des locaux. .

En conséquence, les Preneurs de ces locaux auront l'obligation de s'équiper d'une installation de climatisation, afin de maintenir un confort acceptable dans le Centre Commercial.

Nota:

Chaque Preneur fera son affaire de l'étude spécifique de son local et devra la soumettre avant l'ouverture au public du Centre Commercial, au BET Barbanel choisie par la Société qui en assurera le contrôle vis-à-vis des installations des parties communes du Centre Commercial.

Conditions de température à obtenir :

Les fluides "eau chaude" et "eau glacée" seront délivrés selon les conditions suivantes :

- eau chaude :
 - régime d'eau : $80^{\circ}/60^{\circ} \text{C}$
 - débit d'eau : 5l/h/m^2 pour les MU et les restaurants

(Livraison à partir d'une température extérieure $< 10^{\circ} \text{C}$)

- eau glacée
 - régime d'eau : $6^{\circ}/12^{\circ} \text{C}$
 - débit d'eau : 25l/h/m^2 pour les MU et 35L/H/m^2 pour les restaurants

(Livraison à partir d'une température extérieure $> 14^{\circ} \text{C}$ durant 3 heures consécutives)

NOTA :

La différence de pression entre le branchement d'arrivée et celui du retour, aux heures de distribution, sera au moins de 5 mètres de colonne d'eau.

Les conditions de température intérieures à obtenir seront :

	Conditions extérieures	Conditions intérieures
Hiver	-7°C	19° C ± 1° C
Eté	30° C 20°C	25° C ± 1° C

Apports calorifiques

- Eclairage : 50 w/m²
- Occupation : personne 1m² sur le tiers de la surface
- Air neuf: 22 m³/h par occupant

Important

Installation du Preneur sera réalisé avec un circuit bouclé, aller/retour, sur le réseau général, sans perte ni adduction d'eau. Il est interdit d'installer des pompes, accélérateurs, etc ... sur ces circuits.

L'installation du Preneur devra être conçue pour fonctionner sous débits variables (régulation terminale à vanne 2 voies).

Caractéristiques des appareils de climatisation (pour mémoire)

Les appareils de chauffage et rafraîchissant destinés à équiper les Moyennes Unités et les restaurants seront des centrales de traitement d'air (à charge des Preneurs concernés).

Chaque unité sera constituée, au minimum

- d'un caisson de mélange 2 ou 3 voies (air neuf, air repris, air rejeté)
- d'un filtre d'air (M1)

- d'une batterie eau chaudière (régulation par vanne 2 voies)
- d'une batterie eau glacée (régulation par vanne 2 voies)
- d'un caisson ventilateur de soufflage

Important

Ces centrales d'air seront exclusivement installées à l'intérieur des locaux et non en terrasse.

Ces installations devront fonctionner en "free-cooling", utilisation de l'air extérieur, lorsque la température extérieure est inférieure à 14° C, pour ensuite moduler cette quantité d'air extérieur, afin de limiter les consommations des fluides eau chaude et eau glacée, par l'intermédiaire d'un régulateur numérique.

La régulation s'effectuera comme suit:

- 1 - contrôle d'une température de soufflage suivant une température de reprise ou d'ambiance, par action sur :
 - Les registres motorisés du caisson 2 ou 3 voies (air neuf/air repris/air rejeté) suivant le cycle économiseur, soit:
 - mi-saison : fonctionnement en "free-cooling" (100% air neuf)
 - été-hiver : fonctionnement en minimum d'air neuf

Nota

Le basculement du système économiseur se fera en comparaison de la température d'air extérieure et d'air de reprise.

- Les vannes 2 voies proportionnelles eau chaude ou eau glacée.

- 2 - contrôle de la température d'ambiance et relance nocturne à partir de 10° C
- 3 - fonction antigel de sécurité par une sonde qui arrêtera le ventilateur et ouvrira la vanne chaud si la température de l'air descend au-dessous de + 2° C.

Pour mémoire

La vérification des études de climatisation (et de désenfumage éventuel) et le contrôle des travaux Preneurs qui en résultent, sera effectuée par le BET Barbanel choisi par la Société et imposé aux Preneurs à leurs frais et ce avant l'ouverture au public du Centre Commercial.

Désenfumage

Le désenfumage du type "mécanique" pour le mail et pour les surfaces commerciales supérieures à 300 m² accessibles au public.

La société réalisera l'installation de désenfumage des parties communes du Centre Commercial (mail).

Pour les locaux d'une surface supérieure à 300 m² accessible au public, l'ensemble des installations de désenfumage sera à la charge du Preneur concerné (sauf les gaines maçonnées). L'alimentation électrique des moteurs de désenfumage sera réalisée par le Preneur partir d'une attente électrique secourue par le groupe électrogène de "sécurité" du Centre Commercial (à côté du disjoncteur différentiel dans la surface commerciale) mise à disposition par la société pour le compte et aux frais du Preneur. Des reports d'information et de commande au P.C de sécurité du Centre Commercial, seront à réaliser au compte et aux frais du Preneur par la Société pour ce désenfumage et son alimentation.

CONDITIONS POUR ALIMENTATION EN SECOURS DU DESENFUMAGE D'UN PRENEUR

La ligne d'alimentation sera installée et pourvue, en tête, d'un système de protection à coupure rapide, par la Société aux frais du preneur, jusqu'à sa parcelle. Dès qu'elle sera employée par le Preneur, il deviendra seul responsable de la ligne, à partir du système de coupure (ce dernier exclu), même dans sa partie située dans les parties communes, mais seul un représentant de la Direction du

centre pourra intervenir sur le système de protection, même en cas de manque d'alimentation.

Si l'alimentation secourue peut remplacer line alimentation ordinaire non secourue, le preneur devra installer dans ses locaux un organe de permutation interdisant, par un système mécanique, toute possibilité de couplage, (même pendant sa manœuvre) entre les deux alimentations.

Le preneur devra inclure la ligne et sa protection de tête dans son contrat de contrôle annuel de ses installations électriques, et tenir la Direction du centre immédiatement informée de toute anomalie relative à cette alimentation.

En aucun cas le preneur en recherchera la responsabilité de la Direction du centre ou de ses commettants ou préposés en cas de troubles dans l'alimentation par cette ligne, et il informera ses assureurs de cette disposition qui s'impose à eux.

S'il existe un risque que cette ligne cause des troubles au système d'alimentation de secours des circuits vitaux du centre, la Direction du centre aura la qualité pour en supprimer l'alimentation jusqu'à disparition du risque.

La Direction du centre a qualité pour exécuter tous essais pouvant entraîner la mise hors tension de cette ligne (et notamment des essais du groupe électrogène de secours, entraînant sa coupure d'alimentation en début et fin d'essai).

ANNEXE 4

ACOUSTIQUE. BRUIT. VIBRATIONS

REGLEMENTATION ACOUSTIQUE ET ELEMENTS PARTICULIERS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES COMMERCES DU CENTRE COMMERCIAL

A) Généralités

1°) Problèmes de voisinage:

Les activités développées par le Preneur devront permettre le respect des textes suivants :

Décret du 18 avril 1995

Arrêté du 10 mai 1995

- le décret 95-408 du 18 avril 1995 et l'arrêté du 10 mai 1995 relatifs aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage. Ces textes limitent l'émergence admissible du bruit perturbateur sur le bruit de fond ambiant à + 5 dB(A) en période diurne et à + 3 dB(A) en période nocturne à pondérer en fonction de la durée et de la nature du bruit perturbateur, ils définissent en outre les émergences, les méthodologies de mesures applicables et les règles à respecter pour éviter les spectres caractérisés par des émissions tonales marquées.

Plus de la prise en compte de ces textes pour les bruits émis par les équipements installés par le Preneur et les activités qui se tiendront dans les locaux du Preneur vis à vis des locaux voisins, il sera tenu compte du même type de raisonnement pour assurer la protection des riverains du Centre Commercial.

Arrêté du 23 juin 1978

Relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public. Il limite à 30 dB(A) le bruit des équipements à l'intérieur des établissements recevant du public et à 50 dB(A) le bruit des équipements à l'extérieur de ceux-ci à 2 mètres de la façade.

Arrêté du 20 août 1985

Relatif aux bruits aériens émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement. (Dito arrêté du 23 juin 1978 mais pour les installations classées).

Arrêté du 23 janvier 1997

Relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (dito arrêté août 1985) mais "révisé" s'agissant des critères d'urgences et distinguant pour l'application les installations soumises à autorisation et celles soumises à déclaration.

Texte de juin 1992 du Conseil National du Bruit

Recommandations relatives à l'isolation acoustique vis à vis des bruits produits à l'intérieur des établissements émettant de la musique à haut niveau sonore

Nota général : Dans le cas où un critère extrait de l'un de ces textes s'avère en contradiction avec un autre des textes et documents énumérés ci-avant, on retiendra le critère le plus contraignant.

2°) respect des niveaux sonores liés limites nécessaires au fonctionnement général du Centre Commercial :

Le Preneur s'engage à respecter les isolements acoustiques apportés par les parois de l'enveloppe du Centre Commercial et les matériaux employés pour assurer la correction acoustique.

Le Preneur s'engage à respecter les niveaux sonores limites nécessaires au bon fonctionnement général des parties communes du Centre Commercial : circulations, locaux et espaces communs.

Les systèmes de ventilations généraux du bâtiment sont prévus pour un niveau de pression acoustique maximum de NR40 limités à 45 dB(A). Les systèmes installés par les Preneurs devront respecter les mêmes règles.

La sonorisation générale du Centre Commercial nécessite, pour assurer un rapport signal sur bruit compatible avec l'intelligibilité recherchée, que les activités développées par les Preneurs (y compris leurs propres sonorisations) n'occasionnent pas un niveau supérieur à 65 dB(A) mesurés en Laeq 10 secondes dans les parties communes avec respect d'un niveau de pression acoustique maximum de 85 dB (A) mesuré en constante lente des sonomètres dans les circulations (ou autres parties communes) à 1,5 mètre au-dessus du niveau du sol.

Une condition supplémentaire est le respect de l'absence de tonalités marquées au sens de NFS31010.

En conséquence, les Preneurs s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires en terme d'aménagement et d'organisation des locaux pour respecter ces critères.

B) Mesures complémentaires spécifiques aux restaurants du Centre Commercial

Le cas particulier posé par les restaurants réside dans l'emprise de zones de "terrasses" devant les espaces de restaurants qui donnent donc sur les circulations communes.

La sonorisation générale du Centre Commercial nécessite, pour assurer un rapport signal sur bruit compatible avec l'intelligibilité

recherchée, que les activités développées par les Preneurs (y compris leurs propres sonorisations) n'occasionnent pas un niveau supérieur à 65 dB (A) mesurés en Laeq (A) 10 secondes dans les parties communes avec respect d'un niveau de pression acoustique maximum de 85dB(A) mesuré en constante lente des sonomètres en limite des "terrasses" des Preneurs à 1,5 mètres au-dessus du sol.

Une condition supplémentaire est le respect de l'absence de tonalités marquées au sens de la Norme NFS31010.

En conséquence, les Preneurs s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires en terme d'aménagements et d'organisation des locaux pour respecter ces critères.

CONCLUSION

Pour respecter les performances acoustiques prévues par la société pour les ouvrages du "bâti" du Centre Commercial, performances acoustiques qui assurent également une protection vis à vis des nuisances extérieures, ainsi que des conditions de confort intérieures (intelligibilité de la sonorisation, absorption dans les différents volumes communs - circulation), le Preneur s'engage dans le cadre de la réalisation de ses propres installations et travaux d'aménagements à prendre en compte l'ensemble des paramètres acoustiques énoncés dans le présent document afin de respecter le soucis qu'a la société de ne pas voir modifier les performances acoustiques qu'elle a elle-même prévue ce qui lui permettra ainsi de s'assurer de leur pérennité.

BOULOGNE CENTRE VILLE
Centre Commercial

Ilot A - Z.A.C. Du Centre Ville
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

ANNEXE N° 2.2 CONCERNANT LES
MOYENNES UNITES

SYSTEME SECURITE INCENDIE POUR LES
RESTAURANTS
ET COMMERCES SUPERIEURS A 300 m²

APPENDICE 2 AU CAHIER DES CHARGES PRENEURS

SYSTÈME DE SÉCURITÉ INCENDIE POUR LES RESTAURANTS ET LES COMMERCES SUPÉRIEURS À 300 m² ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent document est un complément à l'article 5.10.1. au Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneurs du Centre Commercial.

Sont concernés les Preneurs dont les surfaces commerciales sont supérieures à 300 m² accessibles au public, les M.U. ainsi que tous les restaurants répondant aux articles G.C. du règlement de sécurité contre l'incendie.

Pour mémoire: le contrôle de l'ensemble des installations S.S.I. réalisées par les preneurs sera effectué par le B.E.T. BARBANEL somme stipulé au article 5.10.1 et 7.7 .b. du Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneurs de l'extension du centre commercial.

Systeme de Sécurité Incendie (SSI)

Chaque preneur concerné devra la réalisation de la totalité de son installation de sécurité incendie suivant les Normes S.S.I. N.F.S. 61-930 et N.F.S. 61-940.

Cette installation sera dépendante de l'installation générale du centre commercial et rattachée au S.S.I. de catégorie A, avec équipement d'alarme de type 1, sans généralisation de la détection incendie installée au P.C. sécurité du centre (matériel de marque). Par conséquent, le matériel installé devra être compatible avec celui installé au P.C. sécurité du centre commercial.

Le principe de l'installation défini sur le schéma type de raccordement au système de sécurité incendie joint, et raccordé sur les voies de transmission et bus détection incendie cheminant en faux plafond du mail.

Préambule: la moyenne surface ou le restaurant sera considéré comme une Z.S.

1. Module satellite

À partir de la voie de transmission CR1-C1 existante en faux-plafond du mail, seront raccordés un ou plusieurs modules déponés. Ces modules seront installés dans un placard technique situé le plus proche du mail, pour la maintenance.

2. Alimentation électrique de sécurité (A.E.S.)

Une source d'alimentation électrique de sécurité conforme à la Norme N.F.S. 61-940 sera installé dans le placard technique, à proximité des modules déportés. Sa capacité sera définie en fonction de la consommation électrique des D.A.S.

3. Équipements au P.C. sécurité du Centre Commercial

Il sera installé sur la centrale :

- des platines de commandes manuelles et de signalisations pour l'ensemble des fonctions des D.A.S installés,
- des platines « d'Arrêt pompier » pour chaque ventilateur de désenfumage.

4. Désenfumage

Le principe de désenfumage sera du type mécanique répondant aux spécifications ci-après :

- désenfumage mécanique (restaurant avec cuisine ouverte sur la zone « Public » ou supérieure à une puissance d'équipement de 20 kW et surface de vente supérieure à 300 m² accessible au public).

Le ventilateur sera du type résistant aux fumées de 400°C pendant une heure et équipé d'un coffret de relayage permettant la commande en puissance, conforme à la Norme N.F.S. 61-937.

Nota: le coffret de relayage devra être installé soit à l'extérieur, soit en volume protégé coupe-feu 1 heure.

L'alimentation électrique du ventilateur sera réalisée en câble CR1 à partir du câble laissé en attente en limite de mail par la société, alimenté depuis le T.G.B.T. de sécurité.

Commande

La commande sera manuelle et déclenchée par canton, à partir du C.M.S.I. au P.C. sécurité du centre commercial.

L'ordre transitera par le module déposé raccordé au coffret de relayage par un câble CR1.

Réarmement

Un boîtier de réarmement sera installé pour chaque ventilateur dans le canton, et raccordé au coffret de relayage en câble C2.

Nota : ce boîtier nécessite une alimentation B.T. 48 Vcc qui s'effectuera depuis le T.G.B.T. du commerce en câble C2.

Commande « Arrêt pompier »

La commande « Arrêt pompier » sera manuelle et déclenchée par canton, il partir du C.M.S.I. au P. C. sécurité du centre.

L'ordre transitera par le module déporté raccordé au coffret de relayage par un câble CR1.

Signalisation

La signalisation :

- contact de position de sécurité (pressostat d'air),

- contact de position d'attente synthèse: (coupure de proximité, contrôleur permanent d'isolement, contrôleur présence tension moteur),
sera réalisée par le preneur, en câble C2, depuis le coffret de relayage jusqu'au module déporté ou en câble CR1 si le coffret n'est pas dans la zone de mise en sécurité.

5. Asservissement arrêt climatisation (phase désenfumage)

En cas de déclenchement du désenfumage, la climatisation sera mise à l'arrêt. Cet asservissement sera issu du module déporté, 48 Vcc à émission, câble C2 jusqu'au tableau électrique « Climatisation».

NOTA: un arrêt d'urgence climatisation sera assuré dans le commerce, indépendamment du système S.S.I. par le preneur à partir d'un boîtier bris de glace installé à l'entrée.

6. Porte battante ou coulissante à fermeture automatique

Si le commerce est équipé de portes à fermeture automatique (fonction de compartimentage Réserve/Surface de vente), l'installation comportera :

- 1 détecteur de fumées de chaque côté de la porte {accordé sur le bus « Détection incendie» cheminant dans le faux-plafond du mail,
- 1 porte équipée d'un mécanisme de fermeture, conforme à la Norme N.F.S. 61-937.

Commande

La commande de fermeture sera effectuée en câble C2 depuis le module déporté jusqu'à la porte, équipée d'une ventouse électromagnétique (à rupture).

Signalisation

Option non retenue.

7. Déclencheurs manuels

Les déclencheurs manuels installés à côté des issues du commerce, seront du type « Adressable » raccordés par câbles 1 paire 9/10è SYT1 jusqu'au bus « Détection incendie» cheminant dans le faux-plafond du mail.

8. Alarme

A. MESSAGE D'ÉVACUATION

Le message d'évacuation est imposé. Chaque commerce concerné devra être équipé d'un lecteur de message numérique d'évacuation, diffusant sur un ensemble de haut-parleurs.

La sonorisation sera alimentée en câble C2 depuis le T.G.B.T. du commerce. Les haut-parleurs seront également alimentés en câble C2.

La commande sera délivrée automatiquement par le P. C. sécurité du centre via le module déporté (câble C2 tension 48 Vcc à émission).

B. ALARME INCENDIE

L'alarme incendie sera diffusée dans le commerce par des sirènes (signal modulé 2 tons normalisée AFNOR 32.001).

Les sirènes seront alimentées en câble CR1 depuis le module du commerce.

La commande sera délivrée automatiquement par le PC sécurité du centre via le module déporté (câble CR1 tension 48 Vcc à émission).

Le principe est le suivant :

- To déclenchement incendie à partir d'un déclencheur (mail ou moyennes surfaces)
- To +4mn diffusion du message d'évacuation (mail et moyennes surfaces) et arrêt de la sonorisation d'ambiance,
- To + 5mn diffusion de l'alarme générale par sirène et arrêt du message d'évacuation.

9. Documents à fournir

Chaque preneur devra fournir au B.E.T. BARBANEL les documents suivants, pour le dossier d'identité S.S.I., en 4 exemplaires :

- les plans des installations techniques (climatisation, désenfumage" alarme incendie) avec le repérage des équipements suivants :
 - l'extracteur de désenfumage avec son réseau de gaines,
 - déclencheurs manuels,
 - les haut-parleurs,
 - les arrêts d'urgence climatisation,
 - la position des modules déportés
 - la position du ou des R.I.A.,

- la note de calcul désenfumage,

- les procès-verbaux de réaction au feu et d'essais des différents équipements et certificats de conformité des D.A.S. (N.F.S. 61-937).

BOULOGNE CENTRE VILLE
Centre Commercial
Ilot A - Z.A.C. Du Centre Ville
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

*ANNEXE N° 2.3 CONCERNANT LES MOYENNES
UNITES*

ANNEXE COMPLEMENTAIRE AU DESCRIPTIF
TECHNIQUE DE BASE ET CAHIER DES CHARGES
PRENEURS DE LA GALERIE MARCHANDE

*Annexe N °3 Concernant les Moyennes Unités
Annexe Complémentaire au Descriptif Technique de Base et
Cahier des Charges Preneurs de la Galerie Marchande*

Le présent document est un complément modificatif du descriptif technique et cahier des charges preneur de la galerie marchande.

Sont concernés les preneurs de toutes les moyennes unités.

1 - Chapitres Modifiés

Chapitre 7. - Chauffage et rafraîchissement :

7.1. Généralités

7.2. Rafraîchissement preneurs

7.3. Conditions de températures à obtenir

7.4. Distribution d'eau à température constante

7.5. Extraction boutique

7.6. Désenfumage

7.7. Caractéristiques des P.A.C., de la régulation et des appareils de climatisation en général pour les preneurs

7.10 Charges

2 - Chapitres Rajoutés

7.11. Extraction cuisine

7.12. Alimentation gaz

5.13. Installations électriques (complément)

5.13.4. Alimentation électrique de secours

5.10.1. Système de sécurité incendie (S.S.I.)

Appendice 2 au cahier des charges preneurs :

Système de sécurité incendie pour les restaurants et les commerces > 300 m² accessibles au public

7.1. Généralités

Les moyennes unités seront alimentées indépendamment des installations des boutiques.

Le bailleur fournira au preneur de l'eau chaude et de l'eau glacée, suivant la température extérieure, pour le chauffage et le refroidissement de l'ambiance des locaux loués.

En conséquence, les preneurs auront l'obligation de s'équiper d'Une installation de climatisation, afin de maintenir un confort acceptable dans le centre.

Nota: chaque preneur fera son affaire de l'étude spécifique de son commerce et devra la soumettre au B.E.T. de la Société, qui en assurera le contrôle vis-à-vis des installations des parties communes du centre.

7.2. Rafraichissement des Preneurs

Les moyennes unités seront chauffées et rafraîchies par des centrales de traitement d'air, dont la fourniture et la pose seront à la charge du commerçant.

L'air neuf nécessaire à chaque moyenne unité sera amené par une gaine spéciale, depuis l'extérieur, sur la base de 30 m³/h/m²

Chaque attente « Air neuf » devra être équipée d'un piège à sons installé par le preneur en amont de son installation de climatisation.

7.3. Conditions de Températures à Obtenir

Les fluides « Eau chaude » et « Eau Glacée » seront délivrés selon les conditions suivantes :

A. Eau Chaude

- Régime d'eau : 90°/70° C,
- Débit d'eau : 3,2 l/h/m²

(Livraison: à partir d'une température extérieure < 10°C).

B. Eau Glacée

- Régime d'eau : 6°/12° C
- Débit d'eau : 16 l/h/m²

(Livraison: à partir d'une température extérieure > 14° C durant 3 heures consécutives).

Nota: la différence de pression entre le branchement d'arrivée et celui de retour, aux heures de distribution, sera au moins de 5 mètres de colonne d'eau.

Les conditions de températures intérieures à obtenir seront :

	Conditions extérieures	Conditions intérieurs
Hiver	-7° C	19° C ± 1°C
Eté	+ 30° C BS +20°C BH	25° C ± 1°C

Apports Calorifiques

- Éclairage : 60 W/m²
- Occupation : 1 personne/m²/tiers de la surface (niveau R +1).
2 personnes/m²/tiers de la surface (niveau R.d.C.).
- Air neuf : 30 m² par occupant

Important : l'installation du preneur sera réalisé avec un circuit bouclé aller et retour, sur le réseau général sans perte, ni addition d'eau.

Il est interdit d'installer des pompes, accélérateurs, circulateurs, etc ... sur ces circuits d'eau chaude et eau glacée.

L'installation du preneur devra être conçue pour fonctionner sous débits variables (régulation terminale à vanne 2 voies).

7.4. Distribution d'Eau à Température Constante

Chapitre supprimé: prestation remplacée par boucles eau chaude et eau glacée.

7.5. Extraction/Désenfumage Moyenne Unité

Une gaine d'Extraction/Désenfumage sera mise à disposition dans les moyennes surfaces par la société pour répondre aux besoins de désenfumage des locaux.

Les preneurs devront effectuer leur installation complète d'extraction sanitaires et de leurs locaux à l'intérieur de leur surface

ainsi que l'installation de désenfumage pour se raccorder sur l'attente délivrée.

En ce qui concerne les besoins spécifiques d'extraction de la zone boulangerie et poissonnerie de la MU 1, il sera prévu par la société, 2 gaines en tôle acier noir soudé mises à disposition du preneur. Ces travaux seront réalisés par la société pour le compte et à la charge du preneur.

Le preneur sera tenu de respecter la réglementation en vigueur en matière de nuisances acoustiques vis-à-vis des tiers. Des pièges à sons seront éventuellement nécessaires sur les gaines d'extraction d'air du preneur avant rejet sur les attentes délivrées en fonction des matériels installés.

7.6. Désenfumage

Le désenfumage sera du type mécanique pour les moyennes surfaces dont la surface accessible au public est supérieure à 300 m²

L'ensemble des installations de désenfumage sera à la charge du preneur et raccordé sur le système de sécurité incendie du centre (voir appendice 2).

7.7. Caractéristiques des centrales, de la régularisation et des appareils de climatisation en général pour les preneurs

Les appareils de chauffage et de rafraîchissement destinés à équiper les moyennes unités ne seront pas des P.A.C., mais des centrales de traitement d'air (voir le schéma de principe joint).

Chaque unité sera constituée au minimum :

- d'un caisson de mélange 2 ou 3 voies (air neuf, air repris) air rejeté),
- d'un filtre d'air M1),
- d'une batterie eau chaude (régulation par vanne 2 voies),
- d'une batterie eau glacée (régulation par vanne 2 voies),

- d'un caisson ventilateur de soufflage.

Les raccordements de condensats seront effectués sur le réseau E.U; de la moyenne unité.

Important : ces centrales de traitement d'air seront exclusivement à l'intérieur du magasin et non en terrasse.

L'installation du preneur devra fonctionner en « Free-cooling», utilisation de l'air extérieur, lorsque la température extérieure est inférieure à 14° C, puis ensuite moduler cette quantité d'air extérieur, afin de limiter les consommations d'énergie (eau chaude et eau glacée) par l'intermédiaire d'un régulateur du type numérique.

La régulation s'effectuera comme suit :

1. contrôle d'une température de soufflage suivant une température de reprise ou d'ambiance, par action sur :

- les registres motorisés du caisson 2 ou 3 voies (Air neuf/Air repris/Air rejeté) suivant le cycle économiseur, soit :
- mi-saison : fonctionnement en « Free-cooling » (100 % air neuf),
- Été/Hiver: fonctionnement en minimum d'air neuf.

NOTA : le basculement du système économiseur se fera par comparaison dit la température d'air extérieur et d'air de repris.

- les vannes 2 voies proportionnelles eau chaude ou eau glacée.

2. contrôle de la température d'ambiance et relance nocturne à partir de 10° C,

3. fonction antigel de sécurité par une sonde qui arrêtera le ventilateur et ouvrira la vanne chaud si la température de l'air descend au-dessous de + 2° C.

NOTA : missions réalisées par le B.E.T. choisi par la société, pour le compte et aux frais des preneurs (voir contrat BARBANEL).

7.10. Charges

La fourniture d'énergie par la société, sous forme d'eau chaude et d'eau glacée, nécessaire pour assurer les besoins de chauffage et de rafraîchissement des locaux des preneurs, sera payée par le preneur à la société, sous forme de charges privatives, dont la base sera calculée au prorata des surfaces locatives.

Le coût de la calorie et la frigorie intégrera les éléments suivants :

- consommations gaz de la chaudière du centre,
- consommations électriques diverses (brûleurs, pompes, groupe frigorifique...)
- contrat de maintenance de ces équipements,
- consommation d'eau (tour de refroidissement, circuit hydraulique).

7.11. Extraction Cuisine

Une gaine d'extraction cuisine réalisée, en tôle acier noir soudé, par la société, sera mise à disposition des restaurants pour leur besoin d'évacuation des buées grasses. Ces travaux seront effectués pour le compte et à la charge des preneurs.

Les preneurs devront effectuer leur installation complète d'extraction des hottes de cuisine à l'intérieur de leur surface pour se raccorder sur l'attente délivrée.

Le preneur sera tenu de respecter la réglementation en vigueur en matière de nuisances acoustiques vis-à-vis des tiers. Des pièges à sons seront éventuellement nécessaires sur les gaines d'extraction cuisine du preneur avant rejet sur les attentes délivrées en fonction des équipements installés.

BOULOGNE CENTRE VILLE
Centre Commercial
Ilot A - Z.A.C. **Du** Centre Ville
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

ANNEXE N° 2.4.

CONTRAT TYPE DE BUREAU D'ETUDES
CONTROLE DES INSTALLATIONS
PRENEURS/COORDINATION
S.S.I. POUR LES MOYENNES SURFACES ET LES
RESTAURANTS

5.10.1. Système de Sécurité Incendie (S.S.I.)

Chaque preneur, de restaurant quelle que soit sa surface et des moyennes unités, dont la surface de vente est supérieure il 300 rn2, devra effectuer dans le cadre de ses aménagements, et en fonction de la réglementation actuelle cri vigueur, son installation d'alarme incendie, raccordée sur le S.S.I. du centre commercial (voir Appendice 2 du présent Cahier des Charges).

Remarque : toutes les installations S.S.I., prises commerce par commerce, devront être impérativement de même conception, marque et modèle que le système retenu et installé pour les ouvrages du centre commercial proprement dit.

L'étude et le contrôle de ces installations preneurs, seront assurés par le B.E.T.

Technique retenu par la société et imposé aux preneurs, et entrera dans le cadre des missions entre celui-ci et les preneurs, telles que définies à l'article 7.7.

PARCELLE N" ..

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SOCIETE

dont le Siège est

représentée par

d'une part,

S.A. BARBANEL

ci-après désignée par "BARBANEL'

Dont le siège est "Le Baudran" Bât. - C - 26, villa Baudran - 94742
ARCUEIL CEDEX

représentée par Monsieur Christian CHOFFY, Président du Conseil
d'Administration.

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

EXPOSE

La Société CECOBIL, réalise sur la commune de BOULOGNE, en sa
qualité de Maître d'Ouvrage, le Centre Commercial Centre-Ville
BOULGONE-BILLANCOURT (92100)

Dans le cadre des travaux d'aménagement des moyennes surfaces ct
restaurants exécutés par les preneurs, il fait obligation à ceux-ci de
passer un contrat auprès de la S.A. BARBANEL, dont l'objet est la
présente convention.

Cette convention a pour but, d'une part de mieux coordonner les travaux propres au Centre Commercial de ceux assurés par les preneurs, et d'autre part, de vérifier ces derniers au fur et à mesure de leur avancement suivant les clauses définies ci-après.

Article I - Objet du Présent Contrat

Le présent contrat a pour objet de confier à BARBANEL :

1 - La mission de contrôle technique des installations suivantes:

- Climatisation
- Plomberie
- Electricité.

réalisées dans les magasins des preneurs.

2 - La mission de coordination SSI (Système de Sécurité Incendie), conformément aux normes NFS 61.932 et NF5 61.949 des installations réalisées par les preneurs.

Article II - Organisation Générale de l'Opération

D'une part, pour obtenir que l'ensemble des installations techniques fonctionne de manière homogène et selon les hypothèses de base, il est indispensable qu'un seul organisme assure le contrôle de la totalité des installations.

C'est dans ce but que la présente mission est confiée.

Ainsi que le bail le précise, les alimentations en fluides sont amenées en limite du local. C'est à partir de ce point que doivent se faire toutes les installations. objet du présent contrat.

D'autre part, les systèmes de sécurité incendie des moyennes surfaces et restaurants sont réglementaires et techniquement reliés au PC Sécurité du Centre Commercial qui est responsable unique.

A ce titre, et conformément à la norme NFS 61.949, le rôle du coordinateur SSI est d'assurer l'homogénéité de l'ensemble des installations.

Article III - Définition de la Mission

Pour les corps d'état énumérés à l'article 1, et uniquement dans les domaines qui ressortent de la technique de l'Ingénieur, BARBANEL assurera les missions suivantes :

3.1 Contrôle Technique

- Analyse du dossier installations techniques du Preneur sur les points suivants :

Climatisation :

- conception de l'installation
- puissances installées
- balance d'air
- cohésion du matériel en toiture::par rapport aux tiers.

Plomberie :

- besoins en eau froide
- raccordement sur attente EU/EV
- caractéristique des bacs à graisses (pour les restaurants).

Electricité :

- puissance installée et type de branchement avec Edf et liaison avec le local comptage,
- alimentation des enseignes extérieures

- Rédaction d'un rapport avec observations
- 1 visite de contrôle des installations à la fin des travaux avec rapport et copie au Maître d'Ouvrage CECOBIL.

3.2 La Mission de Coordination SSI

- La réalisation d'un cahier des charges du "Système de Sécurité Incendie" définissant précisément :
 - la technologie du système retenu avec les références du matériel à installer
 - les limites de prestations
 - les différentes fonctions de commande et d'asservissement à partir du CMSI
 - les options de sécurité retenues pour les DAS
 - la nature des différents câblages
 - les schémas type de raccordement avec une notice explicative du fonctionnement.

- Les réunions de coordination avec les différentes entreprises, intervenants sur les équipements de sécurité de la moyenne surface, restaurant et du centre commercial (alarme incendie. Désenfumage, compartimentage coupe-feu. issues de secours), avec rédactions de comptes-rendus.

- Le suivi des installations et contrôle du cahier des charges

- Les essais de fonctionnement, la rédaction des comptes-rendus d'essais et assistance à la maîtrise d'ouvrage tors du passage de la commission de sécurité

- La collecte des plans d'exécution des documentations techniques, des équipements de sécurité et de leurs PV d'essai et d'agrément, pour la constitution du dossier d'identité SSI.

- L'établissement d'un procès-verbal de réception

Article IV – Obligations Générales

Le Preneur devra fournir en temps utile à BARBANEL tous les renseignements d'ordre juridique et administratif nécessaire à l'établissement du projet.

Le Preneur devra remettre à BARBANEL tous les plans et documents relatifs à la coque qui lui seront remis par la Société bailleresse.

BARBANEL devra solliciter du Maître d'Œuvre du Preneur, les renseignements qui lui seraient nécessaires et qui ne seraient pas contenus dans les plans et documents généraux renseignés par le Preneur.

Article V - Honoraires

Pour l'accomplissement des missions définies ci-avant, les honoraires de base de BARBANEL seront les suivants :

<i>S.C. Restaurants ou Moyenne Surface (en m²)</i>	<i>Honoraires (en francs hors taxe)</i>
0 à 100	5.200,00
101 à 200	6.000,00
201 à 300	7.500,00
301 à 500	10.000,00
501 à 1000	13.500,00
1001 à 1500	18.000,00
1501 à 2000	22.500,00
2001 à 3000	26.500,00
3001 à 4000	29.500,00

Pour des missions autres que celles définies, les honoraires pourront être modifiés en conséquence.

Ils seront réglés par chèque.

100 % à la livraison de la coque et seront à la charge exclusive des Preneurs.

Les montants sont valables jusqu'au 31 mars 2011 et seront révisés en cas de prolongation de délai.

Article VI - Assurances

BARBANEL déclare avoir souscrit une police d'assurance de responsabilité professionnelle civile et décennale, et devra produire sur demande une attestation à cet effet.

Fait à Arcueil, le 21 octobre 1998
en deux en exemplaires

Pour le PRENEUR

Pour S.A. BARBANEL



IMM 25211
BOULOGNE LES PASSAGES

ANNEXE 03

Règlement intérieur

REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur s'applique au Centre Commercial implanté dans la Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE-BILLANCOURT.

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement intérieur est annexé aux actes de vente ou baux des locaux composant le Centre Commercial.

Il s'applique à tous les Preneurs (propriétaires ou locataires) et notamment aux exploitant du parc d'activités commerciales qui s'engagent à les faire respecter par leurs ayants droit ou préposés, et a pour objet de définir les règles d'exploitation de locaux dans le Centre Commercial.

Il ne déroge en rien aux prescriptions :

- de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier et de son Cahier des Charges.
- des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre de l'ensemble immobilier qui regroupera les propriétaires des volumes immobiliers constituant l'Ilot A de la ZAC sus-visée ; étant ici précisé qu'une Association Foncière Urbaine Libre pourrait également être constituée entre tous les propriétaires des immeubles de la ZAC (Ilot A et Ilot B).
- du Cahier des Charges constituant l'annexe aux baux ou actes de vente de locaux dans le Centre Commercial. Etant ici précisé que, lorsque dans le corps des présentes, il est fait référence au "Cahier des Charges", c'est du Cahier des Charges annexé aux baux ou actes de vente dont il s'agit et non des prescriptions comprises dans l'état descriptif de division en volumes.

ARTICLE 2 - PARTIES A USAGE COMMUN DU CENTRE COMMERCIAL

Au sens du présent règlement, les parties à usage commun sont les lieux, installations, éléments de réseaux, etc... qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un exploitant. Elles peuvent être à usage commun de plusieurs propriétaires de l'ensemble immobilier, ou être à usage commun de plusieurs exploitants de locaux appartenant à un même propriétaire, la gestion et l'entretien de ces parties à usage commun incombant à l'Association Foncière Urbaine Libre.

Chaque exploitant usera librement des parties à usage commun conformément à leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres exploitants et sous les réserves ci-après formulées.

ARTICLE 3 - UTILISATION DES PARTIES A USAGE COMMUN

a) Passages réservés au public

Les exploitants ne doivent en aucun cas faire obstacle au passage des piétons sur l'emprise des circulations à usage public. Ils doivent en outre se conformer aux règlements qui pourraient être imposés par les autorités administratives.

b) Dépôt sur les parties à usage commun

Les exploitants ne doivent en aucun cas entreposer sur les parties à usage commun, 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, sans y avoir été autorisés par écrit par la Direction du Centre Commercial ou ses représentants.

Ladite Direction pourra faire enlever aux frais, risques et périls du contrevenant tout dépôt effectué en contravention aux présentes dispositions, et ceci sans préavis et sans aucune possibilité ultérieure de

récupération. Il appartient à l'exploitant d'obtenir de ses employés et de ses livreurs que leurs véhicules respectent les règles imposées par la Ville ou par la Direction du Centre commercial en matière de stationnement et de livraison. La Direction du Centre commercial peut faire enlever tout véhicule parké ou stationnant sur une partie à usage commun non réservée à cet usage (ou tout véhicule garé au-delà des temps nécessaires à une livraison ou à un chargement).

c) **Enseignes**

La pose d'enseignes, d'affiches ou projecteurs de tous genres est interdite sur les parties à usage commun sauf autorisation écrite de la Direction du Centre Commercial.

Les enseignes ou affiches devront, en cas d'autorisation, ne pas nuire à l'harmonie générale et à l'esthétique du Centre Commercial.

d) **Publicité**

Toute vente, quête, manifestation commerciale, distribution même gratuite de prospectus ou autres objets publicitaires, tout racolage commercial, sont interdits sur les parties à usage commun. Il ne pourra être dérogé à cette règle que par décision de la Direction du Centre commercial donnant lieu à un accord écrit préalable.

e) **Responsabilité**

Chaque exploitant est personnellement responsable des dégradations faites aux parties 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 à usage commun non conforme à leur destination, si elle résulte de son fait ou de celui d'un de ses préposés.

f) **Chariots**

Les exploitants autorisés à mettre des chariots à la disposition de leur clientèle doivent se charger de leur ramassage et de leur entretien. Il leur appartient de mettre en place les dispositifs nécessaires avec l'agrément préalable de la Direction du Centre commercial pour l'implantation des équipements de remise sur les parties à usage commun.

g) **Utilisation des parties à usage commun**

L'exploitant, ses préposés ou ses fournisseurs devront laisser libre les emplacements situés à proximité immédiate du centre.

L'exploitant s'engage à faire respecter cette disposition par toute personne sous son autorité.

ARTICLE 4 - PARTIES RESERVEES A L'USAGE EXCLUSIF DES EXPLOITANTS

Ce sont les parties affectées à l'usage exclusif d'un occupant. Elles incluent notamment toute partie d'un réseau ou d'une installation, même située hors d'un local à usage privatif qui ne dessert que les locaux affectés à un même occupant par un même titre d'occupation.

Chaque exploitant a le droit de jouir comme bon lui semble des parties à usage privatif comprises dans ses locaux, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres exploitants et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, ou à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, et sous les éventuelles réserves formulées dans les baux ou actes de vente et leurs annexes.

a) **Travaux d'aménagement des locaux**

Tous travaux à l'intérieur des locaux à usage privatif ne pourront être entrepris qu'après accord de la Direction du Centre commercial sur le dossier d'aménagement, et dans le respect des dispositions annexées aux baux ou actes de vente.

En particulier, toutes les autorisations nécessaires (notamment administratives) sont à demander en temps utile par l'exploitant (par l'intermédiaire de la Direction du Centre commercial pour ce qui concerne la commission de sécurité). Les exploitants doivent aussi souscrire les assurances nécessaires et demander l'intervention d'un bureau de contrôle pour la réalisation de leurs travaux.

L'édification d'une mezzanine à quelque usage que ce soit est formellement interdite.

b) Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé, ni entreposé, ni suspendu, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou des murs, afin de ne pas compromettre leur solidité, et ne pas détériorer ou lézarder les murs ou les plafonds.

Ainsi, il ne pourra être accroché ou scellé dans les murs séparatifs entre locaux aucun élément lourd, sauf s'il s'agit de cloisons porteuses et à condition de ne pas excéder la moitié de la charge que celles-ci peuvent supporter.

c) Entretien et nettoyage

Les locaux doivent être adaptés à leur destination commerciale. En conséquence, chaque exploitant doit maintenir en bon état d'entretien et de présentation son magasin et ses annexes éventuelles. Les exploitants de locaux isolés en enclave dans les parties à usage commun doivent assurer le nettoyage de ces parties au voisinage immédiat de leur local de façon à maintenir la bonne présentation commerciale. Au cas où un local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne devantures, fermetures, décoration et aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable à l'ensemble immobilier, la Direction du Centre commercial pourra faire procéder, après mise en demeure, à sa remise en état ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais de l'exploitant en cause.

De même, les locaux doivent toujours être maintenus en parfait état de présentation. Les exploitants doivent observer les modalités fixées par la Direction du Centre commercial pour le nettoyage des locaux, notamment en ce qui concerne les horaires et l'évacuation des résidus de nettoyage ou autres déchets.

Chaque 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. Ceci concerne par exemple tous les réseaux d'alimentation en fluides du local. Dans le même esprit, les vitrages vus par le public sur les façades extérieures sont à nettoyer (des deux côtés) et, s'il y a lieu, à remplacer, par l'exploitant à ses frais, ainsi que leurs huisseries.

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 ...).

d) Enlèvement des déchets

Il est interdit d'entreposer des déchets dans toutes les parties à usage commun à l'exception des locaux affectés à cet usage.

Les exploitants utilisant ces locaux sont tenus 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 de la galerie.

Les exploitants de locaux à usage de restauration ou de surface totale supérieure à 500 m² doivent faire leur affaire du stockage à l'intérieur de leur surface privative et de l'évacuation de leurs déchets .

e) **Sécurité contre l'incendie**

Chaque exploitant devra équiper son local des installations 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. L'ensemble des installations de sprinkleurs devra être conforme aux exigences et règles de l'APSAD. Ils devront être maintenus en bon état de fonctionnement et d'entretien aux frais de chacun des exploitants concernés.

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.

Les postes d'incendie 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.

Les exploitants qui disposent 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. En outre, la hauteur maximale de stockage autorisée dans les commerces est de 2,90 m et de 5,30 m pour l'hypermarché (limitation imposée par les règles des assureurs).

L'exploitant doit maintenir prêts à l'emploi ses extincteurs réglementaires.

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'APSAD et l'archivage des bandes d'enregistrement de pressions.

f) **Règlements**

Chaque exploitant du Centre Commercial s'engage à exploiter son magasin en se conformant à tous les règlements, lois et prescriptions qui seront imposés par les autorités administratives ou de police.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie. Il observera, outre les prescriptions légales, les règles traditionnelles ou réglementaires de sa profession.

g) **Exploitation du magasin - Horaires**

Chaque exploitant devra tenir son magasin constamment approvisionné et exploité.

Les commerces doivent être exploités pendant les douze mois de l'année sans interruption, ni fermeture annuelle, du lundi au samedi inclus sauf jours de fête nationale. Les ouvertures le dimanche ou jours de

fêtes nationales devront être définies avec l'Association des Commerçants et avoir obtenu l'accord du Préfet des Hauts de Seine ou toute autre autorité compétente.

L'amplitude d'ouverture journalière des magasins est de 9h30 à 19h30 minimum, le ou les restaurants ainsi que la moyenne surface alimentaire pouvant, le cas échéant, augmenter leurs horaires d'ouverture. Ces horaires pourront être éventuellement élargis par l'Association des Commerçants et devront être scrupuleusement respectés par l'ensemble des exploitants dans le Centre Commercial. Une pénalité de 50 F Hors Taxes / m²/ jour d'infraction à l'encontre de l'exploitant mis en cause sera facturée et recouvrée par l'Association des Commerçants.

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux, pour préparer l'ouverture, seront soumises à l'acceptation de la Direction du Centre Commercial.

Pendant les heures d'ouverture du Centre Commercial, les magasins doivent être normalement éclairés, chauffés, ventilés ou réfrigérés selon la saison.

Pendant et en dehors de l'ouverture du Centre Commercial et sur la demande de la Direction du Centre Commercial, les vitrines et enseignes visibles de l'extérieur devront demeurer éclairés, dans les limites de la réglementation locale en vigueur.

Les soldes massifs, la liquidation de stock ou vente aux enchères, même sur décisions de justice, devront faire l'objet d'une autorisation expresse de la Direction du Centre commercial. Le Bailleur rappelle au Preneur qui lui en donne acte, que toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au Preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels, soit à des prix de référence, constituent une image de marque particulièrement dommageable au Centre tout entier si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par le Groupement des Commerçants, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du Bailleur, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur. Les baux ou actes de vente rappellent en outre les formules de vente considérées contractuellement comme prohibées. Les activités permanentes de soldeurs sont interdites.

Chaque exploitant prendra toutes précautions nécessaires pour que son activité commerciale s'exerce de telle façon qu'elle ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des autres exploitants, au bon entretien du Centre Commercial, à son bon aspect et à sa bonne tenue générale. Il supportera seul les conséquences des dommages ou préjudices que son activité pourrait causer.

Il s'interdit d'exercer tout recours contre la Direction du Centre commercial dans le cas où il estimerait avoir à se plaindre d'un trouble de jouissance de fait ou de droit occasionné par ses voisins, d'autres exploitants, ou des tiers quelconques. Il agira alors directement contre qui il appartiendra.

h) Bruits, odeurs et nuisances diverses

Les exploitants ne pourront installer aucun matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres occupants ; en particulier l'usage des appareils de radio, électrophones, haut-parleurs, télévision, etc ... susceptibles d'être entendus hors des locaux de l'exploitant est interdit.

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.

Il est interdit de faire de la cuisine sauf dans les locaux réglementaires aménagés dans ce but.

Il est interdit d'introduire dans le Centre Commercial des animaux autres que ceux destinés à la vente et les chiens de garde du Service d'ordre s'il y en a.

i) Emménagement - Déménagement

Les emménagements et déménagements postérieurs à la date d'ouverture au public du Centre Commercial 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.

j) Publicité

Dans toute correspondance, ou sur toute publicité effectuée dans ou à l'extérieur des locaux du Centre Commercial, les exploitants devront rappeler le nom, le logotype et l'adresse dudit Centre.

k) Enseignes

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 la Direction du Centre Commercial. Elles devront être en harmonie avec l'esthétique du Centre.

Les enseignes ne peuvent être ni sonores ni à variations lumineuses.

La pose d'affiches ou les inscriptions sur les vitrines devront être autorisées par écrit par la Direction du Centre Commercial. Toutes enseignes, affiches ou inscriptions placées au mépris du présent règlement ou sans les autorisations requises, devront être enlevées à la première demande de la Direction, faute de quoi celle-ci pourra les faire retirer au frais, risques et périls du contrevenant.

l) Antennes

Les installations d'antennes individuelles hors des locaux loués sont soumises à l'accord préalable écrit de la Direction du Centre Commercial.

m) Electricité

Toute augmentation de la puissance de l'abonnement à l'EDF par un exploitant est subordonnée à un accord écrit de la Direction du Centre commercial (pour des raisons techniques liées à la capacité des lignes d'alimentation et des systèmes de réfrigération, un excès d'éclairage pouvant produire plus de chaleur que le système de réfrigération ne peut en évacuer).

Il est vivement conseillé de ne pas couper le soir le circuit qui alimente les "blocs autonomes" des éclairages de sécurité, leurs batteries pouvant être endommagées par des cycles de décharge-recharge trop fréquents.

n) Sécurité contre le vol

La Direction du Centre commercial n'est pas responsable de la protection des magasins contre le vol. Il appartient à l'exploitant de protéger efficacement ses locaux contre les intrusions ou effractions en dehors des heures d'ouverture du Centre Commercial. En particulier, en position verrouillée, la devanture ne doit pas permettre le passage d'un crochet ni d'un rongeur.

La Direction du Centre commercial ne conserve pas de clés des locaux privatifs, ni de double des clés des boîtes à lettres des exploitants.

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.

o) Chauffage - Réfrigération

La température des locaux de chaque exploitant doit, pendant les heures d'ouverture, être maintenue à celle des parties à usage commun du Centre Commercial par l'emploi de sa propre installation.
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.

p) Assurances

Il appartient au Preneur de souscrire les assurances prévues au bail ou à l'acte de vente (et, en cas de travaux, les assurances complémentaires nécessaires : voir article 4a ci-dessus) et de signaler à ses assureurs les éléments à usage privatif situés hors de son local (voir premier alinéa de l'article 4 ci-dessus). Ces assurances doivent comporter une clause de renonciation à recours contre tous les propriétaires et occupants à quelque titre que ce soit, ainsi que contre la société chargée de la gestion de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 5 - CHARGES COMMUNES DU CENTRE COMMERCIAL

Les charges relatives à l'exploitation du Centre Commercial comprennent des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des exploitants, et notamment celles engagées pour :

- 1) Le nettoyage des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent.
 - 2) L'entretien et le fonctionnement des parties, installations, réseaux et équipements à usage commun.
 - 3) (s'il y a lieu) le service d'ordre dans les parties à usage commun (étant précisé qu'il n'y a pas de gardiennage).
 - 4) La sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurances, telles que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinkleurs), y compris dans les magasins).
 - 5) Le chauffage des parties à usage commun.
 - 6) La réfrigération ou ventilation des parties à usage commun.
 - 7) L'éclairage et l'eau des parties à usage commun et les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurances relatives à l'immeuble et aux risques civils du propriétaire ; les frais nécessités par le fonctionnement de la gestion du Centre : matériels, fournitures, courrier, téléphone, frais divers).
 - 8) Les frais de direction et d'administration du Centre Commercial.
 - 9) Les impôts fonciers et les taxes connexes grevant les parties à usage commun (et ceux grevant les parties à usage privatif tant que le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants).
 - 10) Les dépenses d'amortissement, acquisition, renouvellement (éventuellement en leasing ou crédit-bail) ou réparation des parties, installations, éléments ou réseaux à usage commun, y compris celles visées par les articles 605 ou 606 du Code Civil.
- Cette énumération n'est pas limitative.

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour l'exécution complète des prestations qu'ils recouvrent, et notamment les dépenses de personnels, contrats, fournitures, rechanges ou matériaux, locations, équipements

des personnels, électricité, eau, carburant ou combustible, impôts ou taxes, honoraires, ainsi que les charges qui pourraient être dues à l'inclusion de l'immeuble (même postérieurement à la signature de l'acte de vente ou du bail) dans des groupements tels qu'association de quartier, association syndicale ou autre, entraînant une contribution à leurs dépenses, ainsi que toute dépense relative à des enseignes permanentes du Centre Commercial qui pourraient être situées sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas.

ARTICLE 6 - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes définies ci-dessus sont réparties conformément aux stipulations de l'acte de vente ou du bail et de leurs documents annexes.

ARTICLE 7 - CHARGES PRIVATIVES

Ce sont des charges imputables directement aux exploitants de locaux à usage privatif.

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par l'entretien et la réparation des locaux privatifs tels que livrés par le propriétaire,
- les frais de chauffage, réfrigération ou ventilation, consommation d'eau, entretien du réseau de sprinkleurs, relatifs aux différents locaux à usage privatif, ainsi que les frais de compteurs correspondants s'il y a lieu.

Cette énumération n'est pas limitative.

En particulier, ces charges incluent toute autre prestation dont bénéficie l'exploitant sans que celle-ci s'étende à la totalité des locaux exploités (nettoyage d'espace à usage privatif, dégorgement d'une conduite d'eau usée par suite d'une anomalie imputable aux locaux ...). Si, à la demande d'un occupant, la Direction du Centre commercial lui accorde des prestations protégeant uniquement ses intérêts propres, elles ne sont accordées que de façon purement amiable, sans entraîner aucune responsabilité de la Direction du Centre commercial ni de ses commettants ou préposés, et n'entraînent aucun paiement que des remboursements de salaires ou de frais sans aucun bénéfice.

Les charges visées au présent paragraphe sont imputées directement à chaque exploitant. Les charges de chauffage et de réfrigération ou ventilation sont réparties au prorata des puissances maximales des installations privatives corrigées, s'il y a lieu, pour tenir compte d'une amplitude d'ouverture dépassant celle des autres commerces.

Toutefois, si l'exploitant n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique à son bail ou acte de propriété, ou ne l'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre, ou s'il n'a pas notifié ses puissances maximales de chauffage et de réfrigération, sa quote-part par mètre carré sera calculée à raison de deux fois la moyenne des autres exploitants jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre commercial qu'il y a effectivement remédié.

De même, la Direction du Centre commercial a qualité pour faire majorer de 10 %, pendant le mois où cela aura été constaté, la quote-part d'un exploitant convaincu d'avoir laissé ou maintenu ouverte une (ou des) porte mettant en communication son volume climatisé avec un volume non climatisé ou l'extérieur.

Les dépenses d'eau à usage privatif (contrats et consommations, impôts inclus) seront réparties ainsi qu'il est dit ci-après.

Si un exploitant dispose d'un compteur aisément accessible pour lecture sans échelle, seule sa consommation effective lui sera facturée.

La consommation totale des autres usagers ne disposant pas d'un compteur aisé à lire sans échelle sera partagée entre tous ceux qui disposeront d'au moins un "appareil" (ce mot signifiant ici tout robinet de puisage, cuvette de WC, urinoir, lavabo, douche, machine, rampe d'arrosage, etc... recevant une seule arrivée d'eau pour utilisation) au prorata du nombre "d'appareils" existant dans les locaux de chacun d'eux, qu'ils utilisent ces appareils ou non.

Toutefois, chaque "appareil" existant dans chacun des commerces suivants, sera considéré, du point de vue du partage de ces dépenses, comme équivalant :

- pour les commerces de teinturerie ou pressing : 35 "appareils"
- pour les commerces traitant des films photographiques : 30 "appareils"
- pour les commerces de restauration ou d'alimentation (bars inclus) : 15 "appareils"
- pour les commerces de coiffure et magasins dispensant des soins de beauté : 5 "appareils"
- pour les commerces de fleurs coupées : 5 "appareils"
- pour les autres magasins de surface supérieure à 500m² : 2 "appareils"
- pour un emploi en réfrigération par eau perdue : 200 "appareils" (quel que soit le commerce)
- (pour mémoire : tous les autres usages : 1 "appareil").

Ce système sera également employé en cas de doute sérieux sur les indications d'un compteur, faute d'éléments plus précis. Il n'est en aucun cas applicable à des cas très particuliers (exemple : tunnel de lavage de station-service).

Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau à usage privatif pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas, les frais correspondants seront inclus dans le coût de l'eau répartie, qu'il pourra facturer directement aux usagers.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS

Le présent Règlement Intérieur pourra être modifié ou complété à tout moment et dans toutes ses dispositions à la seule initiative de la Direction du Centre Commercial.

STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL

I - GENERALITES

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés et les personnes physiques ou morales qui adhéreront aux présents statuts et rempliront les conditions ci-après fixées, une association déclarée qui sera régie par la loi du 1er Juillet 1901 et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

L'Association sans but lucratif a pour objet :

- de grouper tous les exploitants de toutes les surfaces de ventes et de services qui constituent le Centre Commercial de la ZAC CENTRE VILLE à Boulogne-Billancourt en vue de l'organisation, du développement et de la promotion dudit Centre, indépendamment de la publicité que chaque commerçant pourra décider de faire pour le développement de son commerce propre ;
- de mettre en oeuvre les moyens nécessaires à la réalisation de cet objet, en particulier d'organiser une animation permanente dudit Centre Commercial et notamment des campagnes publicitaires communes au Centre ;
- d'augmenter les horaires d'ouverture du Centre prévus par le règlement intérieur, et organiser les périodes de soldes de façon concertée dans l'intérêt même de la collectivité des Commerçants du Centre, et prévoir les sanctions en cas de non-respect de ces horaires;
- de créer et gérer les éventuels services communs relatifs à l'information et à l'accueil de la clientèle ou tout autre qui pourrait être organisé ;
- et plus généralement, toutes opérations quelconques nécessaires directement ou indirectement à la réalisation effective de l'objet ci-dessus dans les limites qu'il implique.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de l'Association est :

"ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL DES PASSAGES DE L'HOTEL DE VILLE » (en vertu d'une AGE en date du 4 MAI 2001).

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'Association est fixé dans le Centre Commercial.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision du Conseil d'Administration, et dans une autre localité, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Sociétaires.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de l'Association est fixée à cinquante années, sauf les cas de dissolution ou prorogation prévus ci-après.

ARTICLE 6 - MEMBRES - OBLIGATIONS

J.L.
B.S.
Boulogne
Mise à jour 6 juillet 2005

L'Association se compose :

a) d'un associé de droit qui est la personne physique déléguée par le Propriétaire du centre commercial lequel est membre de droit du Conseil d'Administration et du Bureau, et Vice-Président de l'Association.

Cet associé de droit n'a pas droit de vote aux Assemblées Générales. Il ne participe pas aux appels de fonds rendus nécessaires par la mise en oeuvre des budgets ni aux appels de cotisations. Sa responsabilité ne peut être engagée, ou sa révocation demandée en justice, au titre des actes et décisions prises, que si la preuve est apportée de sa faute personnelle et qu'elle est directement à l'origine des conséquences dommageables de ces actes ou décisions.

b) d'autres associés de droit tel qu'indiqué ci-dessous à l'article 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION- et des membres actifs (personnes physiques ou représentants des personnes morales) qui devront tant pour les uns que pour les autres répondre aux conditions ci-après :

- être juridiquement capable,
- être réputé exercer une activité commerciale dans le Centre Commercial défini en préambule, soit comme locataire, soit comme propriétaire exploitant,
- s'engager en vertu d'une promesse de bail, ou d'un bail, ou lors de l'acquisition de la qualité de propriétaire d'un lot de volume du Centre Commercial, à adhérer à l'association, cet engagement impliquant celui d'exécuter les décisions prises et de répondre aux appels de fonds et cotisations régulièrement votés.

ARTICLE 7 - DEMISSIONS - EXCLUSION - DECES

L'Association étant constituée pour un temps déterminé, les membres actifs ne peuvent démissionner pendant tout le temps où ils sont réputés avoir le statut d'exploitant d'un local du Centre Commercial par application de l'article 6 ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi du 1er Juillet 1901.

S'ils perdent volontairement le statut d'occupant ou de propriétaire exploitant, ils ne peuvent être dégagés simultanément de leurs obligations vis à vis de l'Association que lorsqu'ils obtiennent de l'Association l'acquit exprès de leurs engagements. A défaut, ils demeurent responsables, dans les mêmes conditions que pendant le temps de leur adhésion, des engagements de l'Association et notamment de leurs dettes à son égard, sans pouvoir prendre part aux décisions collectives.

Le Conseil d'Administration a le pouvoir d'interdire à un membre actif de participer aux votes des assemblées, ou de l'expulser, pour défaut de paiement de ses cotisations ou pour tout autre motif comme le comportement violent (physique ou verbal) dans l'enceinte ou aux abords du Centre Commercial, après avoir requis l'intéressé de fournir toutes explications ou l'avoir mis en demeure de s'acquitter de ses dettes. La décision est soumise à la première Assemblée Générale Ordinaire suivante qui statue sans appel possible. L'exclusion ou l'interdiction de vote ne libère pas le sociétaire de ses engagements de répondre aux appels de cotisations de l'Association.

En cas de décès d'un sociétaire, ses héritiers et ayants droit n'acquièrent pas de plein droit la qualité de membre de l'Association. Le décès ou la démission d'un sociétaire ne met pas fin à l'Association qui continue d'exister entre les autres sociétaires.

J.G. B.S.

II - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES

ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES

Les membres de l'Association s'engagent :

- à verser le droit d'entrée stipulé dans les statuts ou voté par l'Assemblée Générale,
- à répondre aux appels de fonds nécessaires à l'exécution des décisions prises et des budgets adoptés,
- à lui apporter leur concours actif et notamment à contribuer, en exécutant les décisions prises en Assemblée, relatives à la bonne marche des actions publicitaires et des périodes de soldes communs, et au fonctionnement du Centre dans l'intérêt de sa clientèle et, par conséquent, de la collectivité des exploitants eux-mêmes,
- d'une façon générale à respecter les dispositions des statuts de l'Association.

L'ensemble des commerçants du centre commercial s'engage à communiquer à titre confidentiel au Directeur du Centre et ceci afin de permettre la connaissance permanente de l'incidence des campagnes publicitaires décidées en vertu de l'article 2, sur le chiffre d'affaires de l'ensemble commercial, leurs chiffres d'affaires mensuels hors taxes au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la fin de chaque mois,

L'Association répond seule des engagements contractés en son nom. Aucun sociétaire n'est personnellement responsable des engagements de l'Association, si ce n'est pour la part lui incombant en vertu des présents statuts.

ARTICLE 9 - RESSOURCES DE L'ASSOCIATION

Les ressources de l'Association sont constituées :

- par le droit d'entrée. Jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire, il est fixé à 5.000 F HT pour chacun des sociétaires uniformément ;
- par les cotisations annuelles et appels de fonds complémentaires votés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La cotisation est fixée dans les conditions ci-après stipulées, sauf décision de l'Assemblée, limitée statutairement à la possibilité d'augmenter le budget minimum;

- par les recettes afférentes aux opérations réalisées par l'Association dans le cadre de son activité.

La contribution des sociétaires aux dépenses de l'Association est déterminée par des " tantièmes association " qui sont calculés en appliquant à la surface totale des locaux exploités par les sociétaires, telle qu'elle ressort des actes de vente ou des baux, les coefficients de pondération ci-après :

- du	1er	au	20 ème mètre carré.....	1,50
- du	21 ème	au	40 ème mètre carré.....	1,40
- du	41 ème	au	60 ème mètre carré.....	1,30
- du	61 ème	au	80 ème mètre carré.....	1,20
- du	81 ème	au	100 ème mètre carré.....	1,10
- du	101 ème	au	150 ème mètre carré.....	1,00
- du	151 ème	au	300 ème mètre carré.....	0,90
- du	301 ème	au	500 ème mètre carré.....	0,85
- les locaux d'une surface de	501 à 1000 mètre carré			forfait d'un montant de 100 000 F
- les locaux d'une surface de	1001 à 1500 mètre carré			forfait d'un montant de 120 000 F
- les locaux d'une surface supérieure à	1500 mètre carré			forfait d'un montant de 125 000 F

La cotisation annuelle est fixée à 250 F/HT par "tantième-association".

Toutes les cotisations y compris celles qui sont forfaitaires seront indexées tous les ans au premier janvier sur l'indice mensuel des prix à la consommation (base 100 Année 1990) - "Services marchands - Conseil et Publicité - U 10 - T 77".

L'indice de référence est celui publié au début du mois au cours duquel sera fixée l'Assemblée constitutive de l'Association et l'indice de comparaison celui publié au début du mois au cours duquel se tiendront les Assemblées approuvant les budgets des différents exercices sociaux.

La cotisation d'un membre dont l'adhésion est enregistrée en cours d'exercice est calculée au prorata de la période d'activité de son magasin majorée d'un mois, nonobstant les dispositions arrêtées conventionnellement entre lui-même et son prédécesseur dans les locaux, lesquelles demeurent inopposables à l'Association comme au Bailleur le cas échéant. Cette règle s'applique également à la mise en exploitation d'un nouveau local du Centre.

Toutefois, les membres ayant mis leur magasin en exploitation dans les six mois suivant l'ouverture du Centre devront régler leur cotisation dans les mêmes conditions que ceux ayant mis leur commerce en exploitation lors de l'ouverture.

Si le Centre fait l'objet d'une extension, modifiant la surface de référence, les cotisations seront calculées sur cette nouvelle base à compter de la date d'ouverture de l'extension.

D'autre part, au cas où la surface totale du Centre Commercial viendrait à être modifiée par suite de la construction d'une extension, les cotisations seront calculées sur la base des nouvelles surfaces à compter du jour de leur mise en exploitation.

ARTICLE 10 - EXERCICE SOCIAL - BUDGET

L'exercice social couvert par le budget d'une année concerne l'année civile de référence.

10-1 - Budget du premier exercice social et de lancement :

Le 1er exercice social débutera à la date d'ouverture du Centre Commercial pour se terminer le 31 décembre de l'année suivant l'année d'ouverture.

Pour ce premier exercice le montant du budget sera égal aux cotisations tel qu'indiqué ci-dessus à l'article.9 auxquelles se rajouteront les cotisations calculées prorata temporis pour la période s'écoulant entre la date d'ouverture du centre commercial et le 31 Décembre de la même année.

Un budget spécifique de lancement représentant 50 % des cotisations tel qu'indiqué ci-dessus à l'article 9, sera appelé en complément et en intégralité dès le premier appel de fonds.

10-2 - Budget du deuxième exercice social et des exercices suivants :

Le deuxième exercice social correspond à la deuxième année civile qui suit l'ouverture du Centre Commercial. Son budget sera calculé en fonction d'une cotisation annuelle de 312,50 F/H.T par "antième-association" et une majoration de 25% des cotisations forfaitaires.

Celui des exercices suivants seront fixés conformément aux dispositions contenues dans l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 11 - MODALITES D'APPELS DE FONDS

Les cotisations sont appelées, par quart, au début de chaque trimestre civil. Le droit d'entrée et la première cotisation sont payables après la première Assemblée Générale sur appel de fonds du secrétaire.

Le premier appel de fonds sera fait au plus tard à l'ouverture du centre commercial.

Le paiement à terme ou sous forme d'effet ne peut être accepté.

Si l'exercice est clos avec un résultat d'exploitation bénéficiaire, le bénéfice vient alimenter les ressources de l'Association l'année suivante. S'il se termine par un résultat déficitaire, le Secrétaire est tenu d'appeler dans le cadre du budget de l'exercice suivant les sommes nécessaires à l'apurement du résultat déficitaire après report à nouveau. Si ce déficit d'exploitation est dû à la défaillance d'un sociétaire, l'Association doit engager toutes poursuites pour tenter de recouvrer les sommes dues, contre le débiteur défaillant.

ARTICLE 12 - SANCTIONS POUR RETARD DE PAIEMENT

A défaut de règlement des cotisations et appels de fonds, et quinze jours après réception d'une lettre de mise en demeure restée infructueuse, le sociétaire défaillant sera redevable d'une majoration forfaitaire de dix pour cent (10 %) du montant de l'arriéré à titre de pénalité irréductible, sans préjudice d'un intérêt de retard calculé au taux d'intérêt légal, majoré de six points, et de la refacturation intégrale de tous les frais d'huissiers et d'avocats qui ont été mis en oeuvre pour recouvrer les sommes dues.

Cette règle s'applique à la part manquante en cas de règlement partiel.

Chaque membre sera tenu de verser intégralement le montant de sa cotisation, calculée sur le budget ordinaire approuvé par l'Assemblée au titre d'un exercice, y compris en cas de retrait de l'Association, dès lors que ce retrait n'aura pas été notifié préalablement à l'Assemblée Générale appelée à voter sur ledit budget, et sera justifié par la cessation de toute activité commerciale dans l'enceinte du Centre Commercial, toute autre cause, en ce compris l'exclusion éventuelle, n'étant pas exonératoire.

III - ADMINISTRATION

ARTICLE 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Association est administrée par un Conseil composé des membres suivants :

- le représentant du ou des Propriétaire(s) du centre commercial, membre de droit
- les représentants des locaux du centre commercial d'une surface supérieure à 1500 m², membres de droit
- trois autres membres élus par les sociétaires

Sauf pour les membres de droit, la durée des fonctions d'Administrateur est de trois années, chaque année s'entendant de l'exercice social en cours, jusqu'à approbation dudit exercice, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. Les Administrateurs sont rééligibles dans les mêmes conditions que le Président ainsi que le stipule l'article 14.1.

Le premier Conseil demeurera en fonction jusqu'au moment de la réunion de la première Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Les Administrateurs exercent gratuitement leur fonction, sauf remboursement des frais avancés restrictivement dans l'intérêt et pour compte de l'Association.

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois tous les trois mois sur convocation du Secrétaire. Il peut en outre se réunir à tout moment sur convocation de son Président ou du Vice-Président. En cas d'absence, les Administrateurs peuvent donner procuration à un autre membre du Conseil en vue de les représenter à une réunion, sans que cette procuration puisse avoir un caractère de représentation générale. En cas de démission ou décès, l'Administrateur défaillant pourra être remplacé par cooptation, jusqu'à ratification de l'Assemblée Annuelle Ordinaire suivante.

Les Administrateurs ont tous pouvoirs d'investigation, pour exercer leurs fonctions, dans les livres et documents comptables de l'Association. Ils confient au Président le soin de présenter un rapport à l'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire chargée de statuer sur les comptes, et à toute autre si besoin est. Ils peuvent convoquer l'Association en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire par décision prise à la majorité des membres du Conseil.

Toutes les décisions, y compris l'approbation du rapport annuel, sont adoptées à la majorité des voix, chaque Administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, celle du Président est prépondérante. Les délibérations du Conseil font l'objet de procès-verbaux consignés sur un registre et signés par le Président et le Secrétaire.

J.B. BBS

(en vertu d'une AGE en date du 6 juillet 2005)

ARTICLE 14 - BUREAU DU CONSEIL

14.1 - Le Conseil nomme, à la majorité simple des membres présents, et pour une année d'exercice social, un Président et un Secrétaire. La durée des mandats de Président et de Secrétaire ne peut excéder la durée de leur mandat d'Administrateur. Conformément aux dispositions de l'Article 6, le Vice-Président est, de façon statutaire et permanente, le représentant du propriétaire du centre commercial. Le Vice Président est membre de droit du bureau.

14-2 - Si le Président est empêché temporairement, ses fonctions sont déléguées au Vice-Président. Il préside le Conseil et les Assemblées. Le Président est rééligible pendant quatre exercices successifs. Au delà, il ne peut être réélu que s'il obtient en Assemblée la majorité prévue pour les décisions prises en Assemblée Extraordinaire.

Il représente l'Association dans tous les actes de la vie civile, vis-à-vis des tiers et agit en toutes circonstances en son nom, sur proposition du Vice-Président.

14-3 - Le Vice-Président met en oeuvre les décisions de l'Assemblée et du Conseil, sauf à solliciter l'avis de ce dernier chaque fois qu'il le juge utile. Il rend compte au Président, et sollicite sa signature ou sa présence pour tous actes de la vie civile.

Le Président ou le Vice-Président ne peuvent souscrire d'emprunts pour compte de l'Association ou engager de dépenses au-delà des budgets régulièrement votés par l'Assemblée, sauf cas d'urgence, sans l'accord exprès du Conseil, donné à la majorité des deux tiers.

14.4 - Le Vice-Président contrôle l'exécution des convocations, la rédaction des procès-verbaux, et la tenue de tous les livres et documents sociaux autres que les comptes contrôlés par le Contrôleur des Comptes.

14-5 - Le Secrétaire assure la tenue matérielle des documents contrôlés par le Vice-Président.

14-6 - Le Président, le Vice-Président, le Secrétaire constituent le Bureau de l'Association. Les fonctions de membre du Bureau sont gratuites chaque membre ayant la faculté de se faire rembourser restrictivement les frais engagés au nom et pour le compte de l'Association.

ARTICLE 15 - CONTROLEUR DES COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un Commissaire aux Comptes désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois exercices comptables.

Le Contrôleur des Comptes ne peut être ni Administrateur, ni représentant statutaire, ni membre de l'Association.

Il a pouvoir d'effectuer à tout moment toutes vérifications comptables. Il vérifie la régularité et la sincérité du rapport annuel sur l'exercice écoulé et présente lui-même un rapport sur la tenue des comptes de l'exercice.

IV - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 16 - COMPOSITION ET EPOQUE DES REUNIONS

Les sociétaires se réunissent en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et à la dissolution anticipée de l'Association, et d'Ordinaires dans les autres cas.

J.B. BBS

L'Assemblée Générale se compose des membres de l'Association. Chaque membre peut s'y faire représenter dans les conditions prévues par les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie chaque année, une ou deux fois, pour d'une part statuer sur les comptes de l'exercice clos et d'autre part décider du budget de l'exercice social en cours. Elle élit ou réélit les Administrateurs à l'expiration de leur mandat.

Elle peut être convoquée exceptionnellement par le Président ou le Vice-Président à la demande du Conseil, chaque fois qu'il le juge utile, ainsi qu'à la demande du quart en nombre des membres de l'Association, formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Secrétaire et signée par le titulaire du bail ou titre de propriété conformément aux dispositions des statuts de l'Association.

ARTICLE 17 - CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les convocations sont faites au moins quinze jours francs à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'objet de la réunion.

L'ordre du jour est dressé par l'auteur de la convocation. Il comporte les propositions émanant de lui-même ou des Administrateurs ainsi que celles qui lui ont été communiquées dix jours au moins avant la réunion avec la signature du quart au moins en nombre des membres de l'Association. L'ordre du jour est accompagné des projets de résolutions proposés à l'Assemblée.

A ces convocations doivent être joints, le cas échéant, les documents comptables ainsi que le rapport du Président. Elles doivent être accompagnées d'un pouvoir permettant à tout sociétaire absent de se faire représenter par un autre membre de l'Association. Les pouvoirs retournés en blanc au Secrétaire et établis par une personne ayant la qualité de membre de l'Association sont considérés comme des votes favorables aux résolutions présentées. Les votes par correspondance doivent avoir été reçus par le Secrétaire sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 24 heures ouvrées avant la tenue de l'Assemblée, ce délai étant franc.

ARTICLE 18 - BUREAU DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'Administration délégué à cet effet par le Conseil.

Les fonctions de Secrétaire sont remplies par le Secrétaire du Conseil ou, en son absence, par un membre de l'Assemblée désigné par celle-ci. L'Assemblée peut désigner à main levée deux Scrutateurs.

Il est dressé une feuille de présence signée par les sociétaires en entrant en séance et certifiée par le Président et le Secrétaire.

ARTICLE 19 - NOMBRE DE VOIX

Dans toute Assemblée, chaque sociétaire a droit à une voix sauf lors des votes relatifs à :

- toute décision à incidence budgétaire,
- toute proposition d'établissement ou de modification du règlement intérieur du Centre Commercial,
- toute décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour ces votes, chaque membre dispose d'un nombre de voix correspondant aux "antièmes-association" définis dans les présents statuts.

Tous les sociétaires acquittant une cotisation forfaitaire prennent part au vote de ces décisions avec un nombre de voix égal au poids représenté par leur participation financière rapportée au budget global.

ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

7
J.B.
BGS

Elle entend le rapport du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, sur sa gestion et sur la situation financière de l'Association ; elle approuve ou redresse les comptes de l'exercice clos, vote le budget de l'exercice suivant, pourvoit au remplacement des Administrateurs, et d'une manière générale, délibère sur toutes les questions d'intérêt général et sur toutes celles qui lui sont soumises par le Conseil d'Administration à l'exception de celles portant sur une modification des statuts.

Pour statuer valablement, l'Assemblée devra être composée d'au moins la moitié de ses membres en nombre et en voix, présents ou représentés.

Au cas où le quorum ne serait pas atteint, une seconde Assemblée sera convoquée dans les quinze jours francs de la première et statuera valablement sans règle de quorum.

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés. Elles ne peuvent être contraires au règlement intérieur du Centre Commercial tel qu'annexé aux baux ou au règlement de copropriété édicté par l'Association Syndicale des Propriétaires s'il en existe une.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment, celles concernant la fixation des cotisations forfaitaires. Elle peut encore décider de la dissolution anticipée de l'Association, ou son union avec d'autres Associations ayant un objet analogue.

Pour statuer valablement, l'Assemblée devra être composée d'au moins les quatre cinquièmes des membres en nombre et en voix, présents et représentés.

Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, une seconde Assemblée sera convoquée dans les quinze jours et statuera valablement sans règle de quorum.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des quatre cinquièmes des tantièmes-association présents et représentés.

ARTICLE 22 - PROCES VERBAUX

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont consignées dans un procès-verbal, les procès-verbaux étant collationnés sur un registre spécial signé par le Président et le Secrétaire, ainsi que les scrutateurs éventuels.

Les procès-verbaux sont adressés aux Sociétaires sous pli recommandé. Toute contestation afférente à l'Assemblée considérée devra être notifiée au Secrétaire au plus tard dans le délai de deux mois de l'envoi du procès-verbal correspondant à peine d'irrecevabilité.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le Président ou Secrétaire.

V - DISSOLUTION - FORMALITES

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

En cas de dissolution, l'Assemblée Extraordinaire désigne un ou plusieurs liquidateurs qui jouiront des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, s'il en existe un, sera dévolu dans les conditions fixées par la loi.

J.G.
BBS

ARTICLE 24 - DECLARATION - PUBLICATION

Le Secrétaire a pour mission d'accomplir les formalités de déclaration et publication prescrites par la loi, avec faculté de déléguer lui-même.

Tous pouvoirs sont conférés à cet effet au porteur d'un original des présentes, ou d'une copie certifiée conforme par le Vice-Président.

ORGANISATION DE LA PUBLICITE DIRECTE

Les membres de l'Association pourront décider de doter l'Association d'un outil de prospection publicitaire pour instaurer, un contact permanent avec la clientèle potentielle du Centre Commercial.

Ils conviennent en conséquence d'introduire, à titre de règles d'organisation, les dispositions suivantes, lesquelles s'imposeront à tous les membres dans les mêmes conditions que les statuts de l'Association :

1) L'Association sera dotée d'un central informatique destiné à détenir la liste des clients qui auront effectué des achats dans le Centre Commercial. Cet ensemble sera entretenu aux frais de l'Association.

2) L'accès au terminal central est réservé aux membres du Conseil ainsi qu'aux personnes, désignés pour la gestion du fichier.

Le fichier sous sa forme nominative est exclusivement réservé aux animations, invitations, informations et publicités du Centre Commercial. En aucun cas ce fichier ne pourra être vendu ou cédé pour un usage externe au Centre Commercial.

3) L'outil informatique comprendra une mémoire et un système de traitement permettant d'éditer les noms et adresses enregistrés en mémoire pour les invitations aux animations décrites ci-dessus.

4) Cet enregistrement en mémoire est effectué à partir des bulletins fournis par les membres de l'Association, ces bulletins étant établis grâce aux indications données par les clients des commerces du Centre ou reprises sur les titres de paiement tels que les chèques bancaires.

5) Chaque commerçant pourra demander, 2 fois par an, que soit édité à son profit un jeu d'étiquettes standard concernant ses propres clients. Si plusieurs commerçants se groupent pour faire une action commune, cette dernière doit être proposée au Conseil de l'Association, et la fusion des noms de plusieurs boutiques doit faire l'objet d'un accord écrit de chacun des commerçants concernés. En aucun cas, ces actions partielles ne doivent être contraires à la stratégie de communication du Centre Commercial. Les demandes d'étiquettes de format spécial ou d'édition sur des supports non adaptés par l'Association seront à la charge des demandeurs.

6) Si chaque commerçant demeure seul responsable de l'usage personnel de la partie du fichier qui concerne ses propres clients, et de l'observation de la réglementation à cette fin, l'Association à la jouissance de l'ensemble du fichier qu'elle constitue en permanence.

L'Association se charge de déclarer son fichier à la Commission Nationale Informatique pour les Libertés. Le Président en exercice est chargé de contrôler le bon fonctionnement du fichier et la déontologie des opérations proposées.

7) Le Conseil de l'Association est tenu de ne divulguer à quiconque, même membre de l'Association les renseignements contenus dans l'ensemble, ou d'utiliser les mêmes renseignements en dehors de l'activité de l'association.

J. G. B. B.

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! 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 l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DCPAT 2020-80 du 28/07/2020 mis à jour le

Adresse de l'immeuble code postal ou Insee **commune**
CENTRE COMMERCIAL BOULOGNE BILLANCOURT - LES PASSAGES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
5 RUE TONY GARNIER

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³ oui non
prescrit **anticipé** **approuvé** date

³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T **prescrit et non encore approuvé** ⁵ oui non

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T **approuvé** oui non

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

> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui non

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|---|--|--|--|--|
| zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> | zone 2 <input type="checkbox"/> | zone 3 <input type="checkbox"/> | zone 4 <input type="checkbox"/> | zone 5 <input type="checkbox"/> |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compteAU REGARD DES RISQUES NATURELS (PPRN) :

Périmètre réglementaire du plan de PPRI de la Seine dans le département des Hauts de Seine

#

AU REGARD DES RISQUES MINIERES (PPRM) :

#

AU REGARD DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) :

#

vendeur / bailleur
CECOBIL SCS

date / lieu
01/07/2021 à GENNEVILLIERS

acquéreur / locataire

Dassie / Paul / CRYODASSIE

DocuSigned by:

604C8041D5A945A...

DocuSigned by:

E76F89BB677E400...

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Information des Acquéreurs et des Locataires IAL

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

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

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

• L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

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

Quels sont les documents de référence ?

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

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

Où consulter ces documents ?

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché règlementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages règlementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

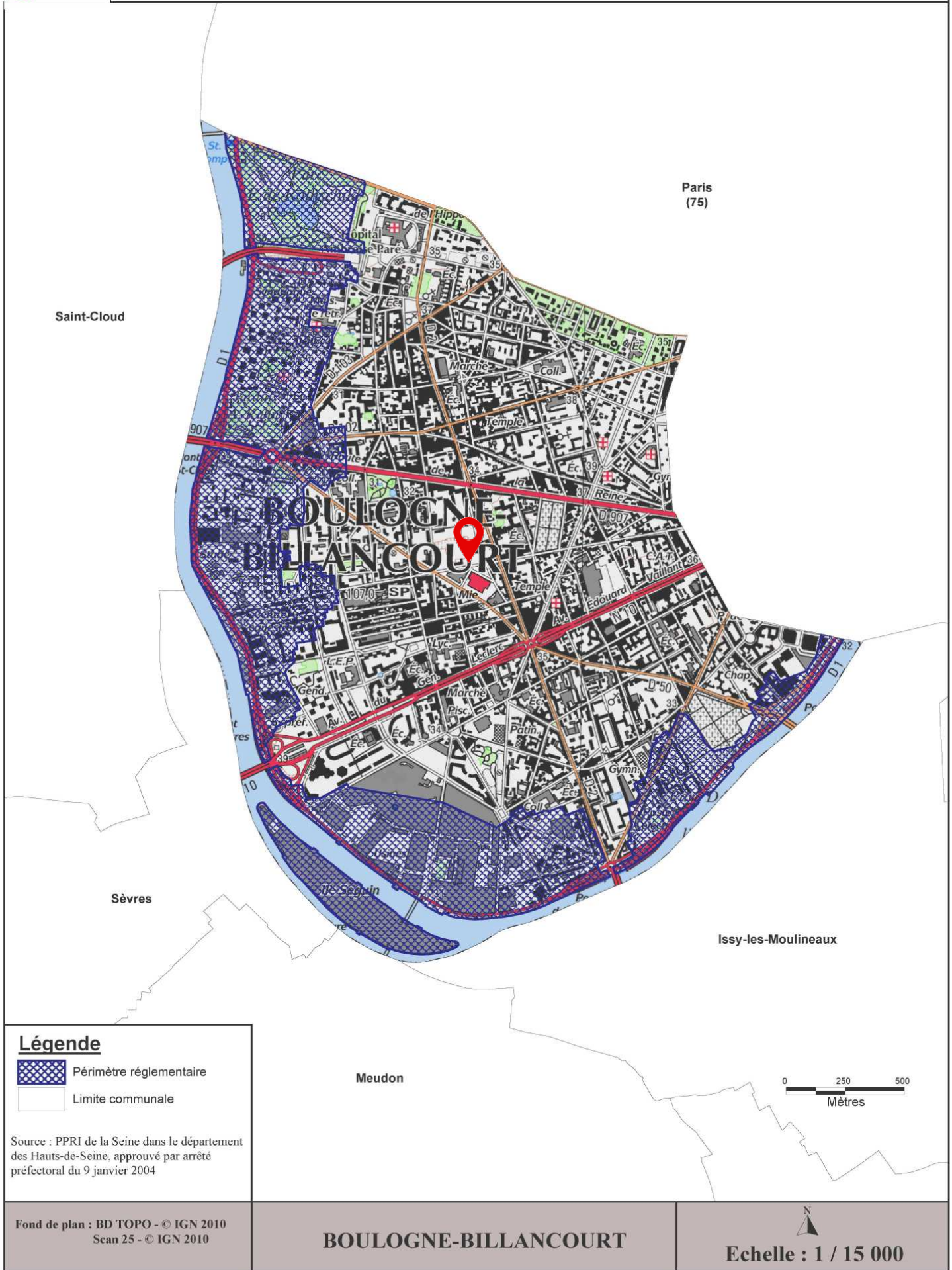
Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

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

information sur les risques majeurs et les pollutions... pour en savoir plus, consultez :
www.georisques.gouv.fr



Périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine

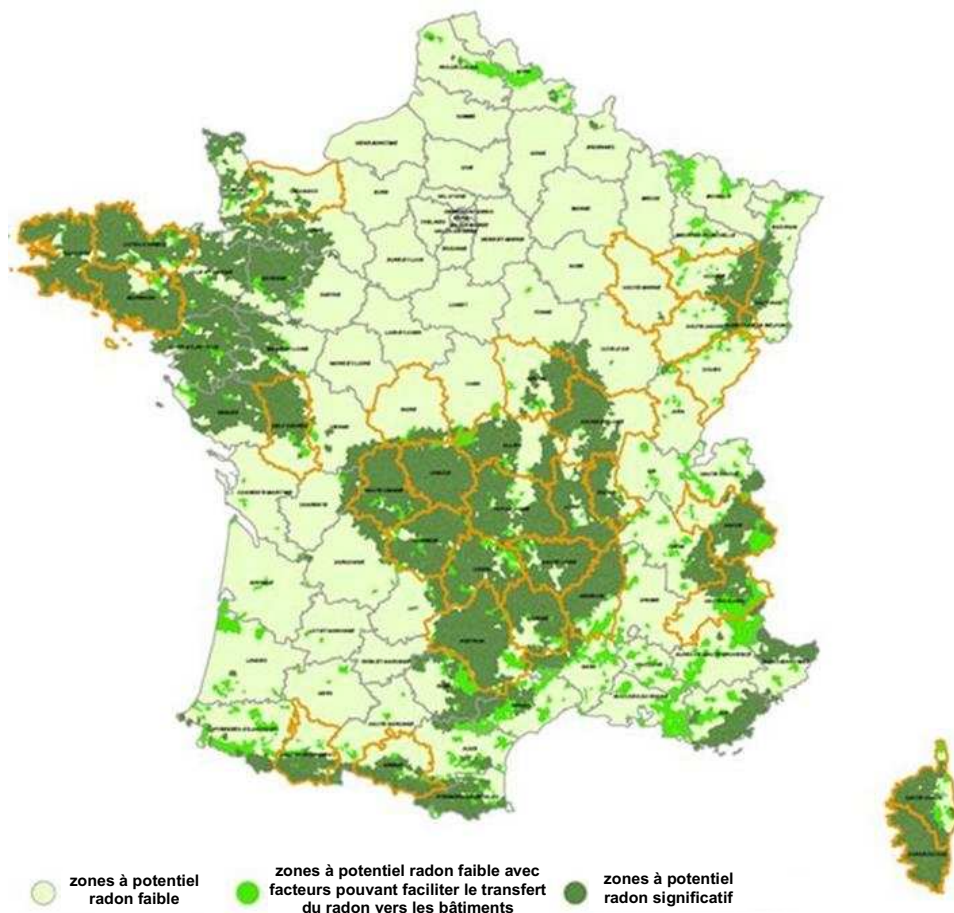


BOULOGNE-BILLANCOURT

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	29/09/1999	20/10/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	23/06/2005	23/06/2005	02/03/2006	11/03/2006
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016
Inondations et coulées de boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Le potentiel radon des sols de **BOULOGNE BILLANCOURT** n'est pas significatif

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
 Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
 Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
 DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
 Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

INFORMATION RELATIVE AUX SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

Paris, le 01/07/2021

Références du bien

ADRESSE : CENTRE COMMERCIAL BOULOGNE BILLAN COURT - LES PASSAGES
5 RUE TONY GARNIER

CODE POSTAL : 92100

COMMUNE : BOULOGNE BILLAN COURT

Cartographie

 Secteur d'Information sur les Sols (SIS)



CHARTRE ENVIRONNEMENTALE

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable, ambitieuse et démarche de progrès continu, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'oeuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental du centre commercial.

Les parties mettront en œuvre, sur leurs espaces respectifs une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO², de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Cette annexe décrit les mesures que les parties mettent en place pour réduire l'empreinte environnementale globale du centre et qui s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le Bailleur ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées par les locataires-commerçants

I. Rencontre environnementale

Le Bailleur, ou son Mandataire, et le Preneur conviennent de se rencontrer a minima une fois par an dans le cadre de la concertation environnementale afin d'échanger sur leurs politiques de développement durable respectives pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente pour le Centre Commercial.

Cette rencontre permet de faire un bilan des actions et de la performance environnemental du centre commercial et de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période à venir tant pour les parties communes que les parties privatives.

II. Partage des données de consommation des fluides

Le Preneur et le Bailleur, ou son Mandataire, se communiqueront régulièrement et à des périodes convenues conjointement, le bilan de leurs consommations d'énergies et d'eaux privatives et communes.

Les parties analyseront l'évolution de ces consommations d'une période sur l'autre au cours de la réunion annuelle de concertation environnementale.

III. Mesures pour la réduction des consommations énergétiques et d'eau

Le Preneur et le Bailleur, ou son Mandataire, sont conscients de la nécessité de concilier l'effort de réduction de la consommation des fluides des parties privatives avec une gestion optimum de l'exploitation des points de vente.

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air, du règlement intérieur du site, du cahier des charges et du contrat de bail, le Preneur choisira librement les moyens à mettre en œuvre afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (w/m²) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w)
- de limiter la consommation d'énergie de ses équipements techniques (chauffage, climatisation, refroidissement, ventilation, etc ...)
- de limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des surfaces louées

De même le Bailleur, ou son mandataire, choisira librement les moyens à mettre en œuvre sur les parties communes et équipements communs afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (W/m²) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/W)
- de limiter la consommation d'énergie liée aux équipements techniques des parties communes (chauffage, climatisation, ventilation, etc ...)
- de limiter la consommation d'eau potable des parties communes
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des parties communes

IV. Matériaux et produits écologiques

En cas de travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le Bailleur, ou son Mandataire, s'engage également, pour les travaux pouvant être engagés sur les parties commune ou ouvrages communs, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

V. Déchets

Le Bailleur, ou son Mandataire, organise, informe et met en place l'infrastructure nécessaire au tri des déchets.

Pour exemple : papier et carton, verre, déchets industriels banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles.

Chaque année le Bailleur, ou son Mandataire, fournit un bilan qualitatif de l'élimination des déchets géré par ses soins.

Le Preneur met en oeuvre et respecte la politique de gestion et de tri des déchets mise en place par la Direction de Centre et suit toutes ses évolutions.

Dans le cadre des travaux engagés sur leurs parties respectives, le Bailleur, ou son Mandataire et le Preneur s'efforcent à mettre en place un chantier « faible nuisance », veillant à assurer le tri de leurs déchets de chantier, à limiter les nuisances sonores et olfactives et à se prévenir mutuellement de tout risque d'éventuelle pollution.

VI. Parties prenantes

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

- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux et de développement durable
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux
- informer et communiquer de façon concertée auprès des visiteurs et des autorités locales

VII. Transports

Le transport des visiteurs représentent un poids déterminant s'agissant des émissions de CO².

Le Bailleur, ou son Mandataire et le Preneur doivent favoriser et sensibiliser à l'usage des transports en commun, transports doux (vélo, ...) encourager le covoiturage et systèmes alternatifs (voiture électrique).

VIII. Prospectives

La présente démarche environnementale vise principalement à :

Soutenir les objectifs des lois dites Grenelle 1 et 2, dont « la réduction des consommations d'énergie du parc existant de 38% d'ici 2020 ».

Répondre aux attentes des clients et des collectivités de plus en plus soucieux de la qualité environnementale des centres commerciaux

S'inscrire dans une démarche de progrès concertée et continue en vue de réduire l'impact environnemental des sites et d'optimiser les charges de fonctionnement.



EBA-PREVENTIM – SAS G.R.E au capital de 7.500 €
 26 rue Traversière
 92230 GENNEVILLIERS
 Tel. : 01 47 35 00 08 Fax : 01 47 35 00 85

Propriétaire : SCS CECOBIL
 Demandeur : KLEPIERRE MANAGEMENT
 N° de Dossier : 21-07-344670
 Entreprise : EBA-PREVENTIM
 Numéro SIRET : 48290260800082
 R.C.P. (date validité) : AXA France IARD SA N°3639350704
 (31/12/2021)
 Diagnostiqueur : SIMON Benoit
 Date du diagnostic : 26/08/2021 Valable jusqu'au : 25/08/2031

Désignation du bien :

Adresse du bien immobilier concerné	Centre commercial Les Passages, 5 RUE TONY GARNIER 92100 BOULOGNE BILLAN COURT
Périmètre de repérage (Type de logement ; Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°)	CENTRE COMMERCIAL
Accompagnateur présent lors de la visite	Techniciens

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Période des relevés de consommations considérée : 2019-2018-2017.

Conclusion :

Consommation estimée : 130 kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : 7 kg_{éqCO2}/m².an

Diagnostic de performance énergétique

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

Centres commerciaux

N° : 21-07-344670 N° ADEME : 2192T0627754N Valable jusqu'au : 25/08/2031 Nature du commerce (Parties privatives uniquement) : M: Magasins de vente, centres commerciaux Année de construction :.. 2001		Date (visite) : 26/08/2021 Diagnostiqueur : . SIMON Benoit Signature : 
Adresse : Centre commercial Les Passages, 5 RUE TONY GARNIER 92100 BOULOGNE BILLANCOURT <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) Sth : 19084 m ² SGLA : 23319 m ²		
Propriétaire : Nom : SCS CECOBIL Adresse :	Locataire (s'il y a lieu) : Nom : Boutiques des enseignes	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : KLEPIERRE MANAGEMENT Adresse : 26 BOULEVARD DES CAPUCINES 75009 PARIS

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2019-2018-2017

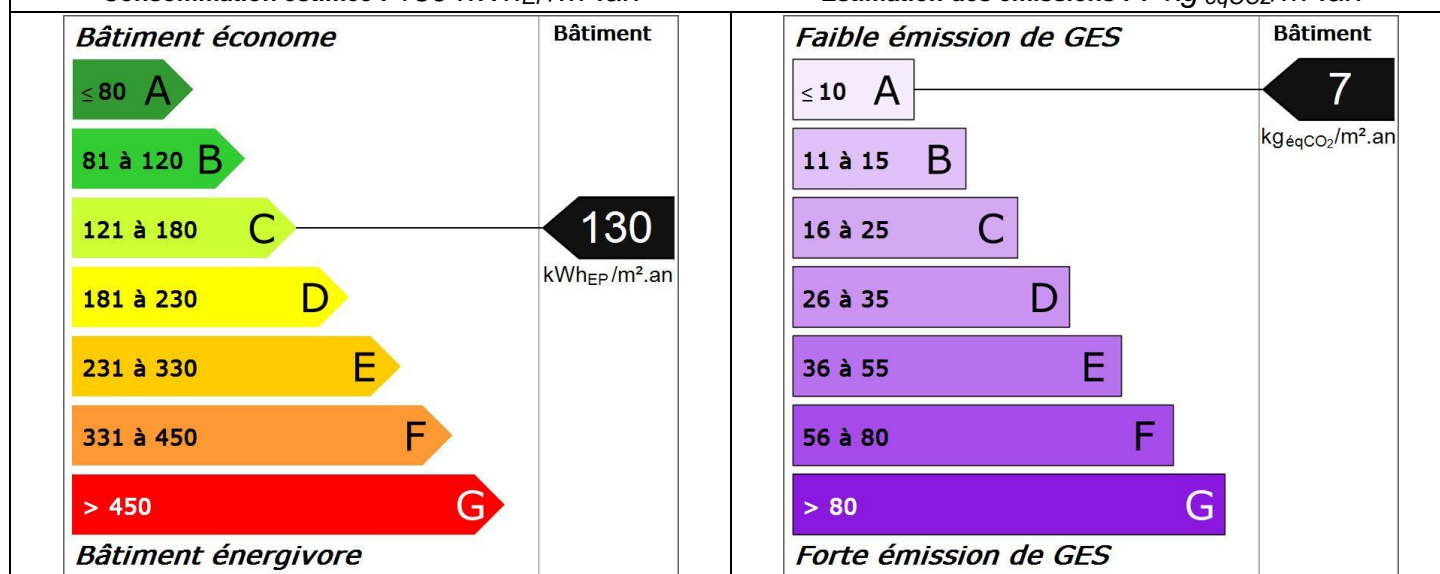
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh _{EF}	Détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 2003 959 kWh _{EF}	4609 106 kWh _{EP}	149 557 €
Gaz	Gaz Naturel : 904 251 kWh _{EF}	904 251 kWh _{EP}	84 979 €
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			-
TOTAL		5513 357 kWh _{EP}	234 537 €

Consommations énergétiques (en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 130 kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre (GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 7 kg_{éqCO₂}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<p>Murs : Mur en béton banché sur l'extérieur Présence de panneaux de doublage sur les murs extérieurs des bureaux de direction donnant sur l'extérieur</p> <p>Toiture : Plancher lourd type à entrevous béton et poutrelles béton donnant sur l'extérieur</p>	<p>Système de chauffage : 1 boucle d'eau chaude comprenant 2 chaudières à gaz de marque TRANSTUB de 815 kW</p> <p>6 centrales de traitement d'air HYDRONIC dans 4 locaux CTA au niveau -1, reliées aux boucles d'eau chaudes et d'eau glacée</p> <p>4 rideaux d'air chaud de marque THERMOSCREENS sur les boucles d'eau chaude et glacée</p> <p>Emetteur : Diffusion de l'air (chaud et froid) produit par les CTA par des bouches de soufflage sur le réseau de gaines de ventilation</p> <p>Boutiques : Les boutiques viennent se piquer sur les boucles d'eau chaudes et glacée pour leurs climatisations</p>	<p>Système de production d'ECS : 2 ballons ECS dédiés aux sanitaires et cuisine de la direction du centre</p> <p>Système d'éclairage : Eclairages mail et sanitaires des parties communes: Mix d'ampoule LED, fluo-compactes, projecteur halogène et LED.</p> <p>Eclairages bureau de direction et PC sécurité : Mix d'ampoule LED, fluo-compactes.</p>
<p>Menuiseries ou parois vitrées : Portes de secours en métal Portes automatiques simple vitrage pour les 4 entrées du centre, entourées de panneaux fixes à double vitrage Verrière aluminium à double vitrage au-dessus de la galerie</p>	<p>Système de refroidissement : 1 boucles d'eau glacée comprenant 2 groupes froid de la marque TRANE ERTHG C1 (209 kW) associés à 3 tours de refroidissement JACIR AIR TRAITEMENT 60SH7 de 2000 sur la terrasse</p> <p>6 centrales de traitement d'air HYDRONIC dans 4 locaux CTA au niveau -1, reliées aux boucles d'eau chaudes et d'eau glacée</p> <p>5 climatiseurs SANYO SPW-C70 et 1 climatiseur FUJITSU dédiés aux bureaux de la direction du centre</p> <p>Emetteur : Diffusion de l'air (chaud et froid) produit par les CTA par des bouches de soufflage sur le réseau de gaines de ventilation</p> <p>Cassettes et ventilo-convecteur dans les bureaux de direction du centre</p>	<p>Système de ventilation : Ventilation mécanique sur conduit existant avant 2013</p>
<p>Plancher bas : Dalle béton donnant sur un parking</p>	<p>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant</p>	
<p>Nombre d'occupants : Capacité d'accueil : 4379 personnes</p>	<p>Autres équipements consommant de l'énergie : 3 montes-charges / Ascenseur 3 machines paiements tickets 10 escaliers mécaniques 3 photomatons 7 sèche mains Micro onde Réfrigérateur Four Plaque de cuisson électrique Stands précaires</p>	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		
Néant		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

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

Commentaires :

Néant

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

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

Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

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

Bureautique

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

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.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Eau chaude Sanitaire	La chaudière est ancienne. Lors du remplacement envisager un équipement performant type chaudière à condensation (ou à défaut basse température).
Planchers	Envisager la mise en place d'un isolant en sous face du plancher.

Commentaires

Lors du passage du diagnostiqueur l'ensemble du centre commercial a pu être visités. La visite des pièces (Bureaux, sanitaire, mail, locaux techniques...) et des inspections visuelles depuis l'extérieur ont permis de recueillir des informations complémentaires notamment sur l'enveloppe et les menuiseries.

La surface utile et GLA ont été transmises par le donneur d'ordre. En cas d'erreur, notre responsabilité ne peut être engagée.

Seules les consommations des années 2017 et 2018 ont été retenues. Les consommations des années 2019 et 2020 n'étant pas exploitables.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 18 mai 2012, arrêtés du 31 mars 2021 et 8 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)**
Nom de l'opérateur : SIMON Benoit, numéro de certification : C2914 obtenue le 04/05/2018



Alain
Afflelou

CENTRE COMMERCIAL LES PASSAGES

09/12/2019

Alain
Afflelou

Guérin
Joaillerie

Guérin
Joaillerie

Krys

Krys

Krys

Comtesse
du Barry

Comtesse du Barry



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

GRATUIT

GRATUIT

SOMMAIRE

- Introduction
- Concept de façade
- Zoning hauteur de vitrines
 - **Zone 1 : hauteur de vitrines 4,10m**
 - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
 - B. Avec vitrine – Bloc porte
 - **Zone 2 : hauteur de vitrines 3,70m**
 - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
 - B. Avec vitrine – Bloc porte
 - **Zone 3 : hauteur de vitrines 3,60m**
 - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
 - B. Avec vitrine – Bloc porte
 - **Zone 4 : hauteur de vitrines 3,00m**
 - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
 - B. Avec vitrine – Rideau métallique – encastré
 - C. Avec vitrine – Bloc porte



SOMMAIRE

- **Zone 5 : hauteur de vitrines 3,45m**
 - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
 - B. Avec vitrine – Bloc porte
- Enseignes
- Fermetures
- Ecrans digitaux



INTRODUCTION

- 5 Rue Tony Garnier, 92100 Boulogne-Billancourt
- Ouvert en 2001
- GLA 23 400 m²



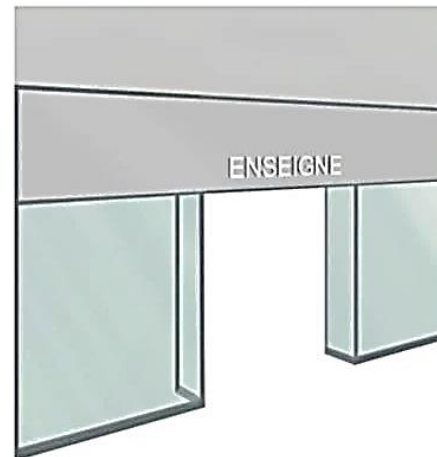
CONCEPT FAÇADE

DO



- Enseigne en lettres découpées
- Minimiser l'impact des menuiseries pour supporter la vitrine
- Traiter les retours de vitrine, selon projet du preneur, en verre

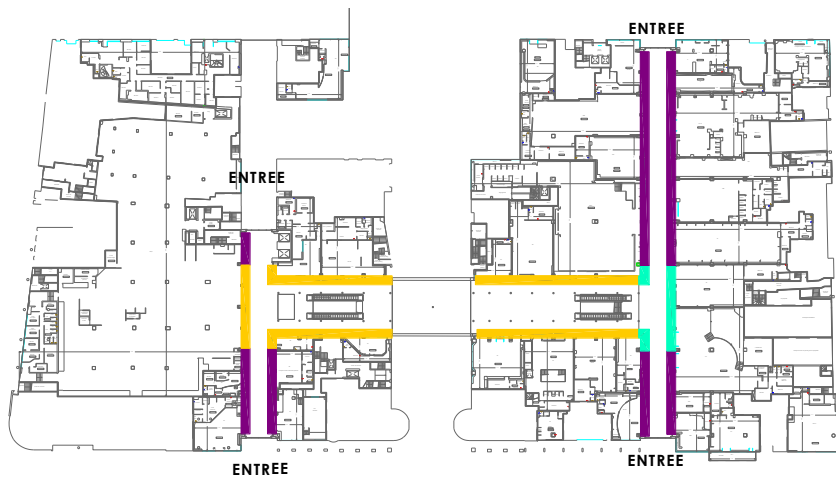
DON'T



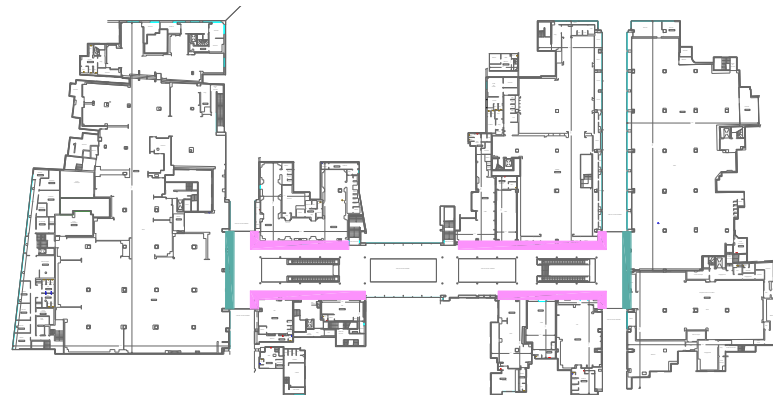
- Pas de bandeaux pleins sur la vitrine
- Pas de menuiseries massives
- Pas de menuiseries sur la tranche des retours de vitrines

ZONING HAUTEUR DE VITRINES

• Niveau 00



• Niveau 01



Légende hauteur vitrines :

- | | |
|----------------|----------------|
| ■ 4,10m Zone 1 | ■ 3,00m Zone 4 |
| ■ 3,70m Zone 2 | ■ 3,45m Zone 5 |
| ■ 3,60m Zone 3 | |

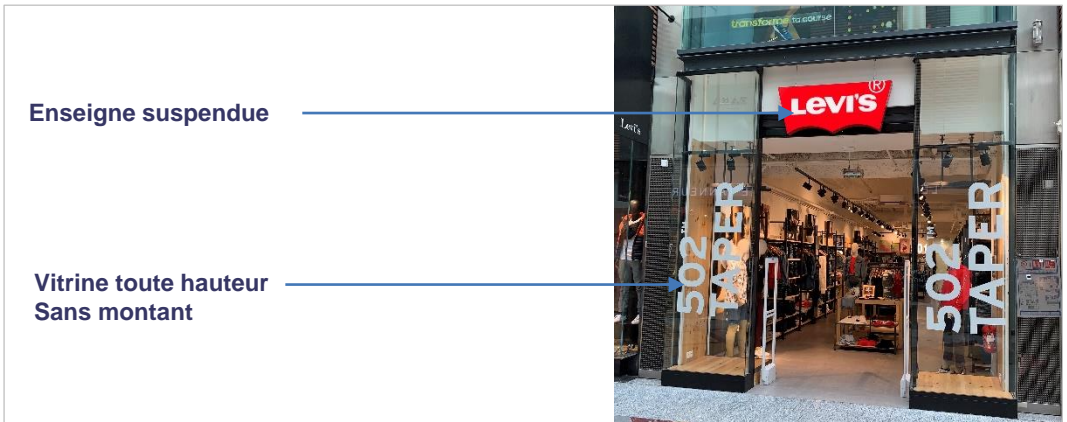
ZONE 1



KLEPIERRE

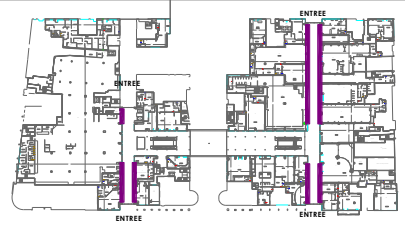
SHOP. MEET. CONNECT.®

VITRINES TYPE A – ZONE 1 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT



Plan d'implantation

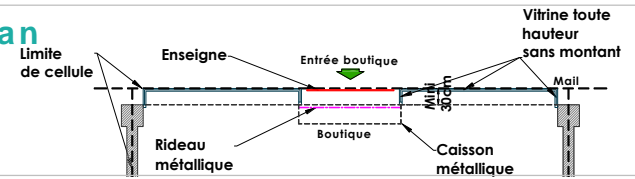
Niveau 00



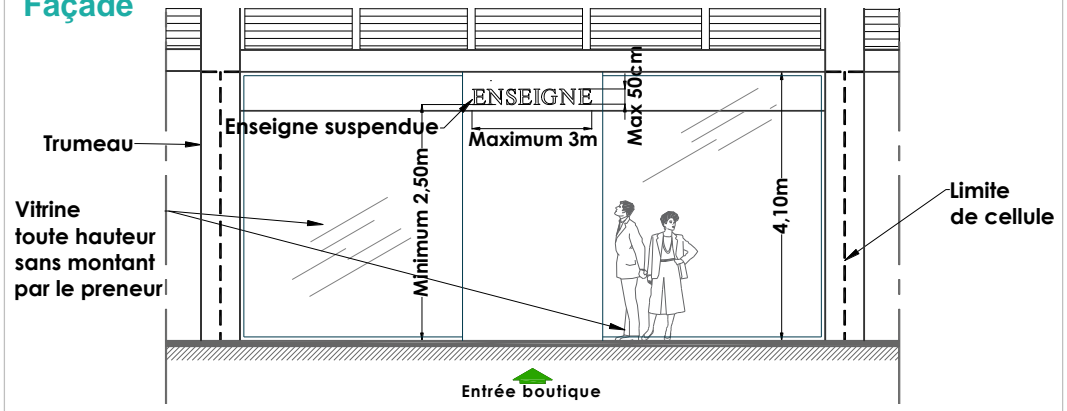
Enseigne suspendue

Vitrine toute hauteur
Sans montant

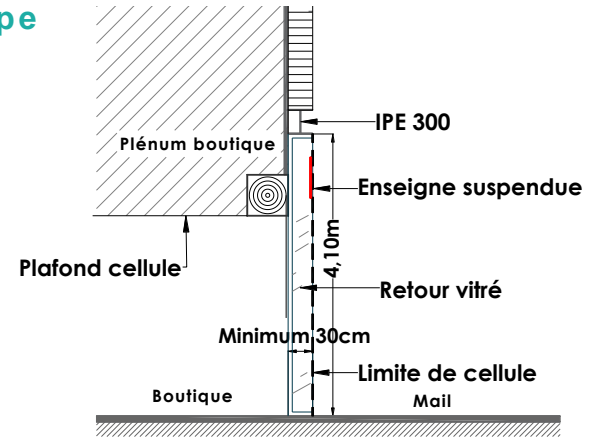
Plan



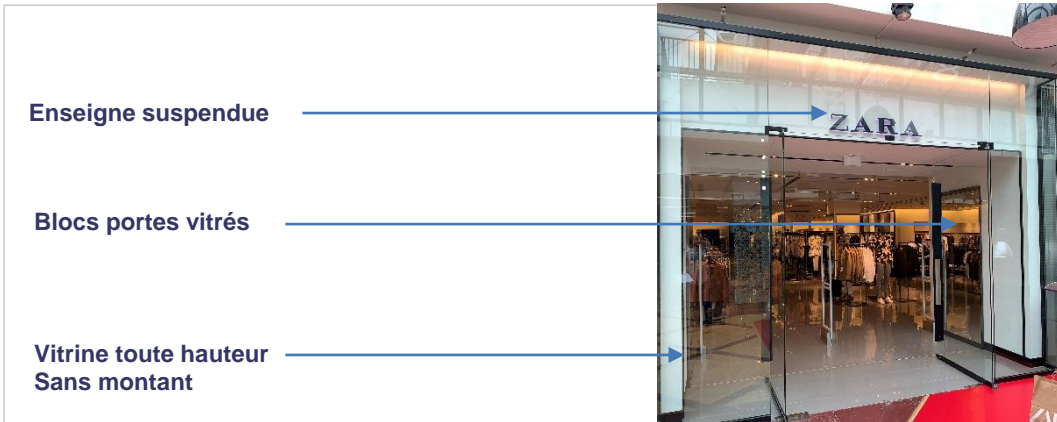
Façade



Coupe



VITRINES TYPE B – ZONE 1 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE

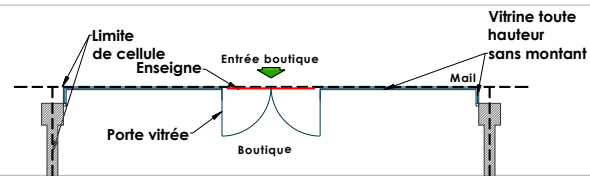


Plan d'implantation

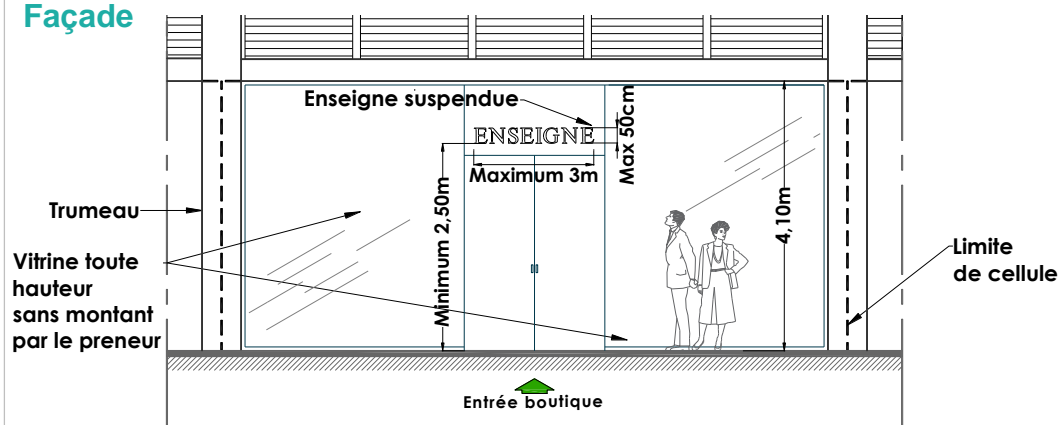
Niveau 00



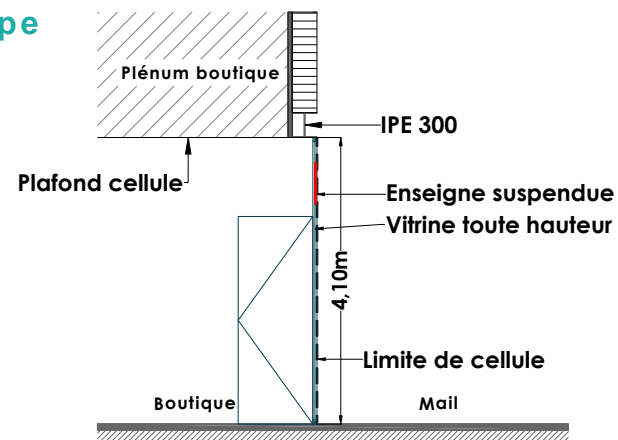
Plan



Façade



Coupe



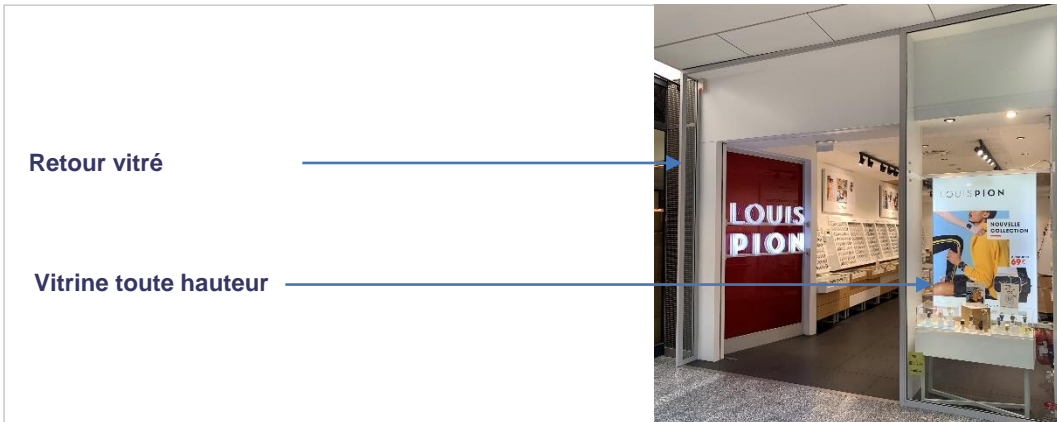
ZONE 2



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

VITRINES TYPE A – ZONE 2 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

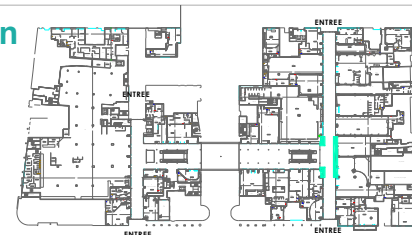


Retour vitré

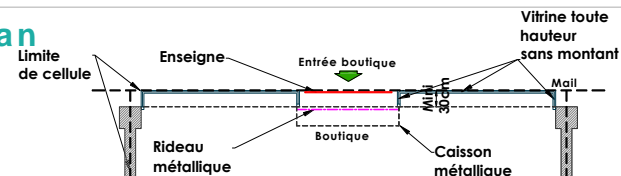
Vitrine toute hauteur

Plan d'implantation

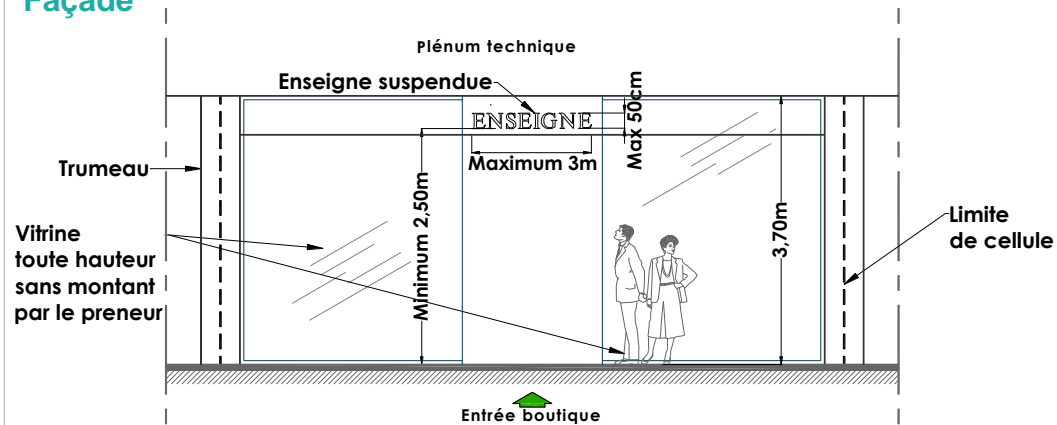
Niveau 00



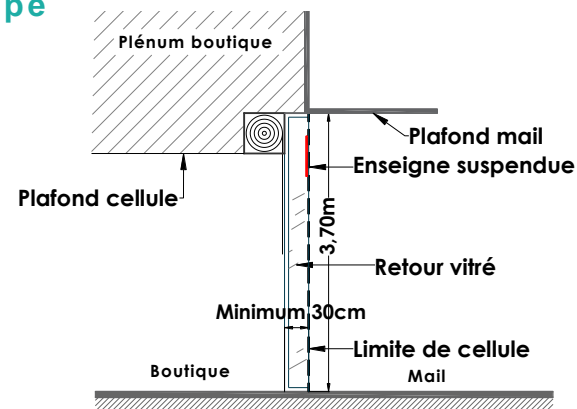
Plan



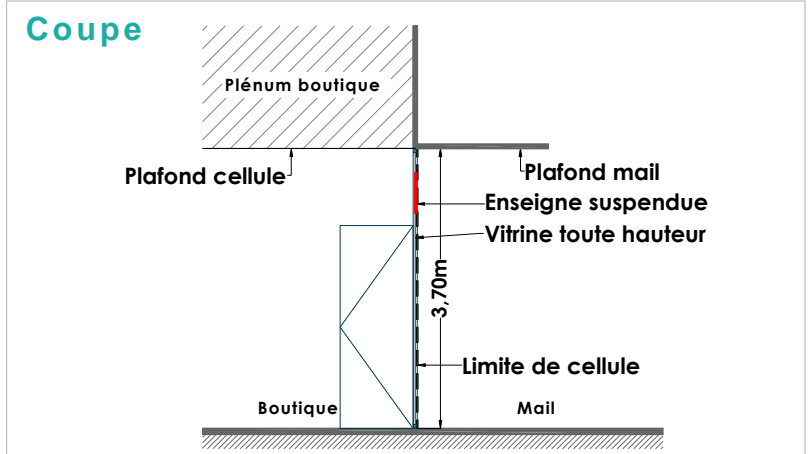
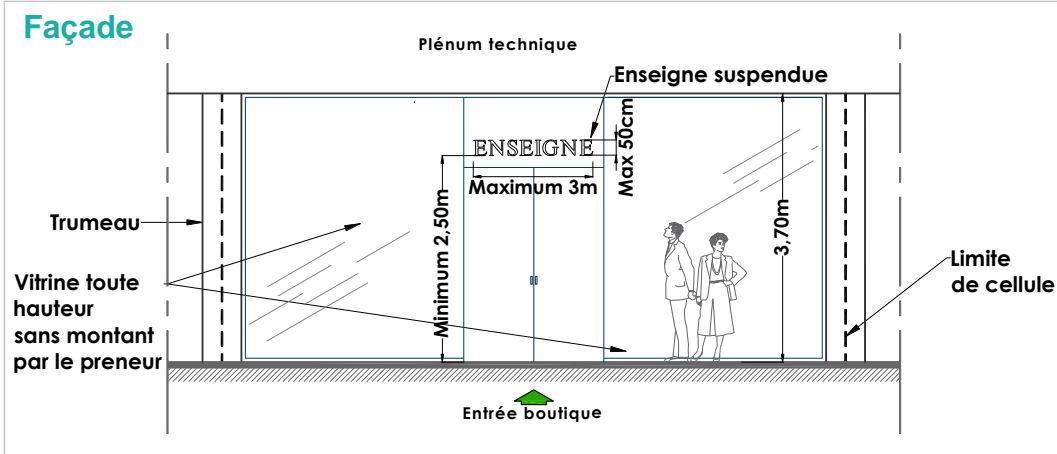
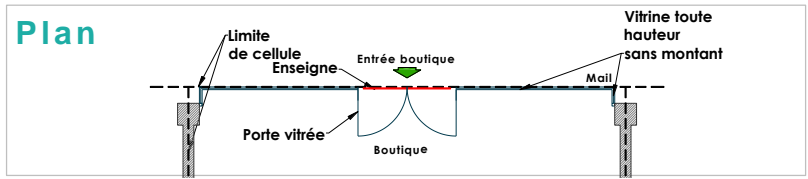
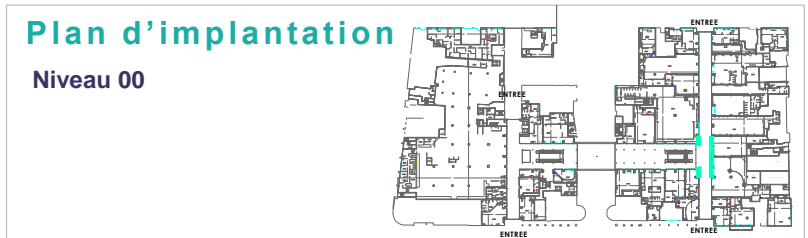
Façade



Coupe



VITRINES TYPE B – ZONE 2 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE



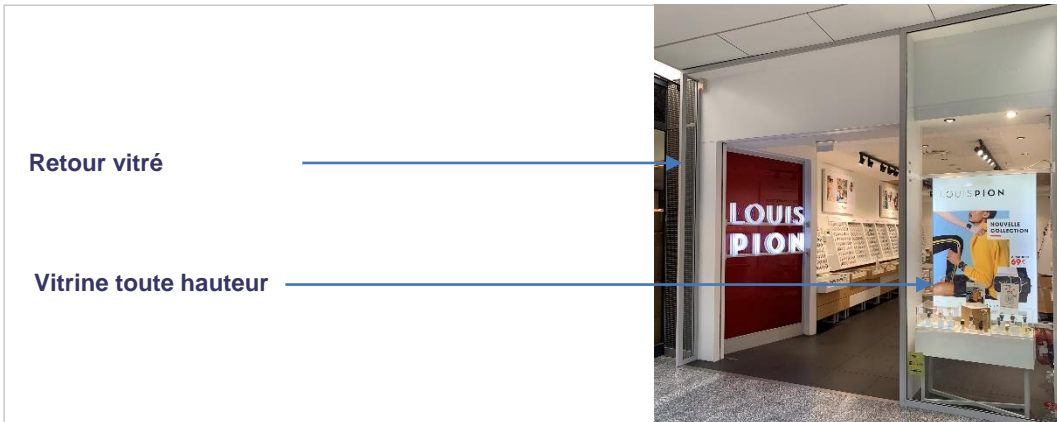
ZONE 3



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

VITRINES TYPE A – ZONE 3 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

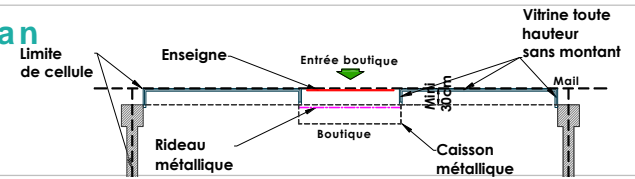


Plan d'implantation

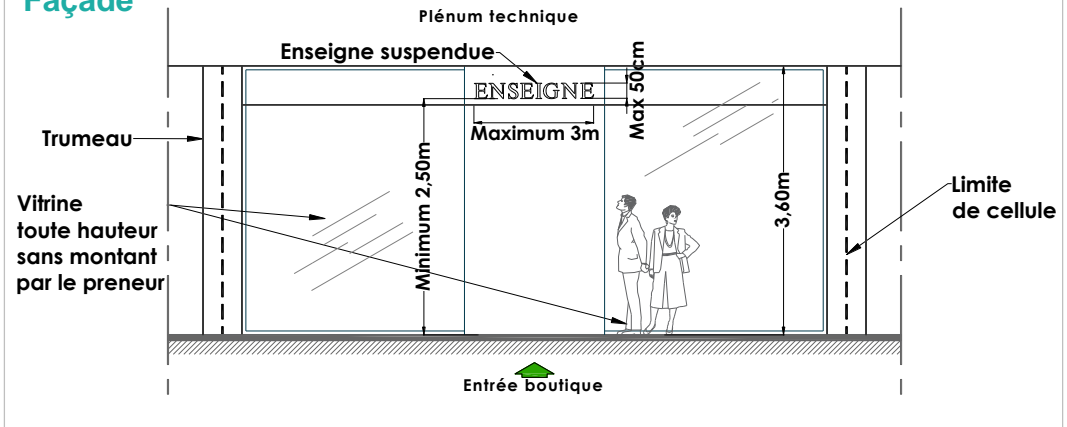
Niveau 00



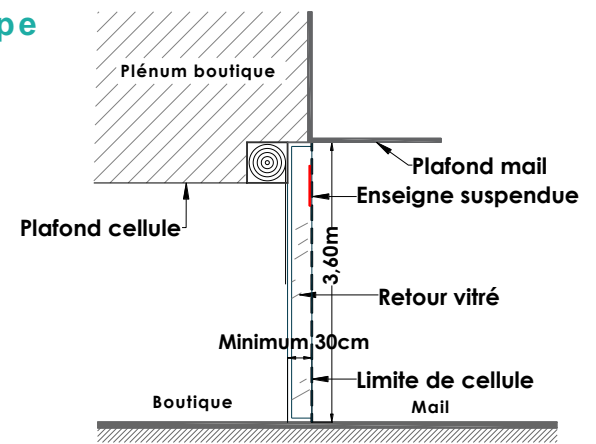
Plan



Façade



Coupe



VITRINES TYPE B – ZONE 3 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE

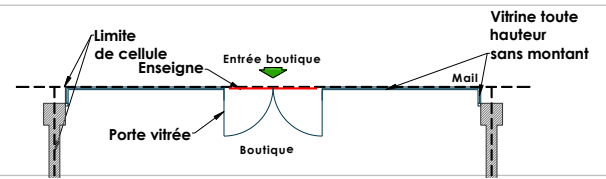


Plan d'implantation

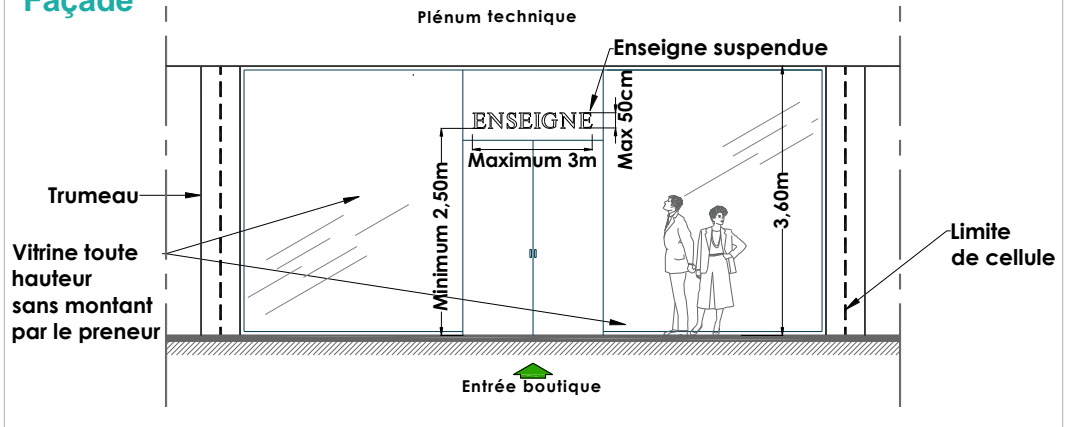
Niveau 00



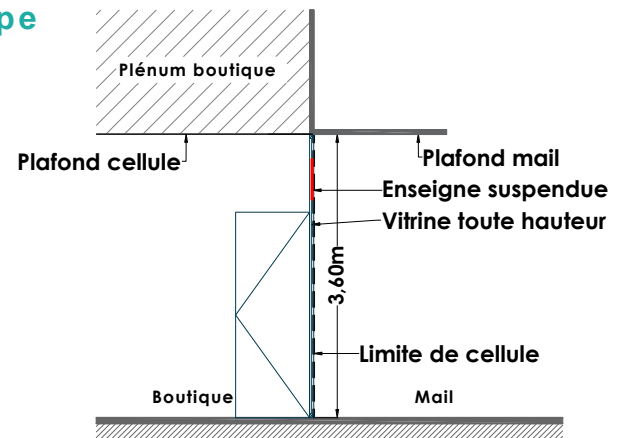
Plan



Façade



Coupe



ZONE 4



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

VITRINES TYPE A – ZONE 4 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

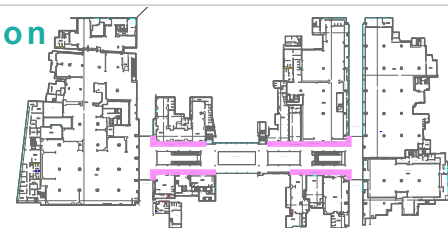
Caisson rideau métallique
Enseigne suspendue

Retour vitré minimum
30cm
Vitrine toute hauteur

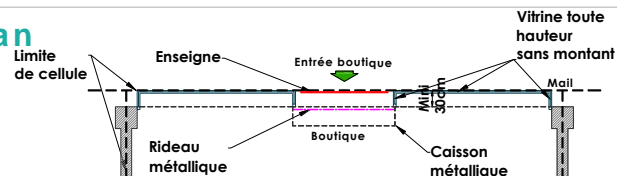


Plan d'implantation

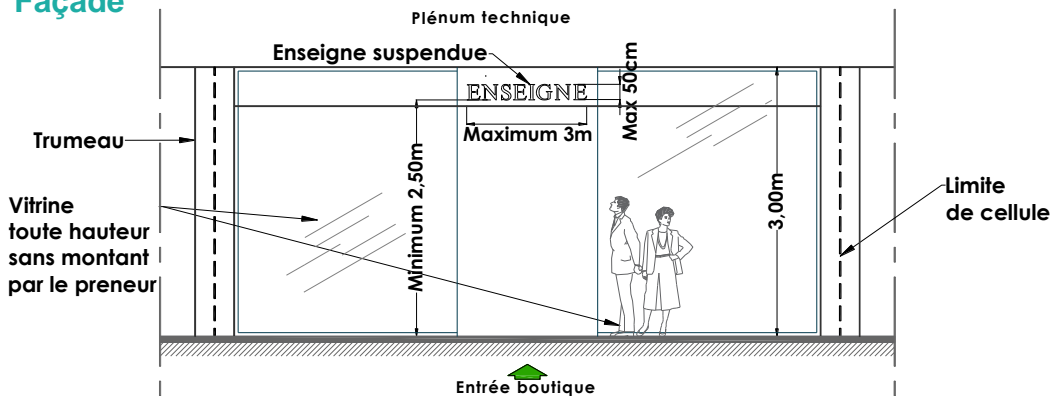
Niveau 01



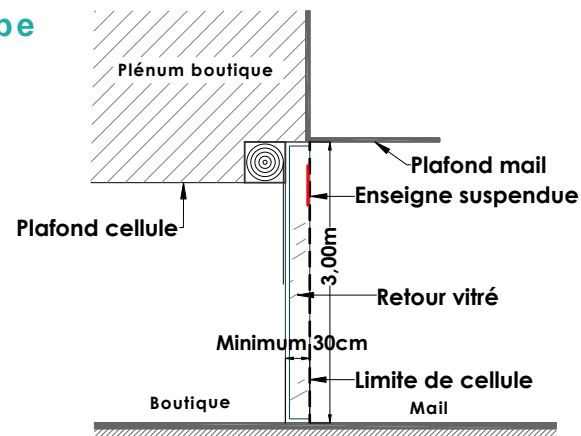
Plan



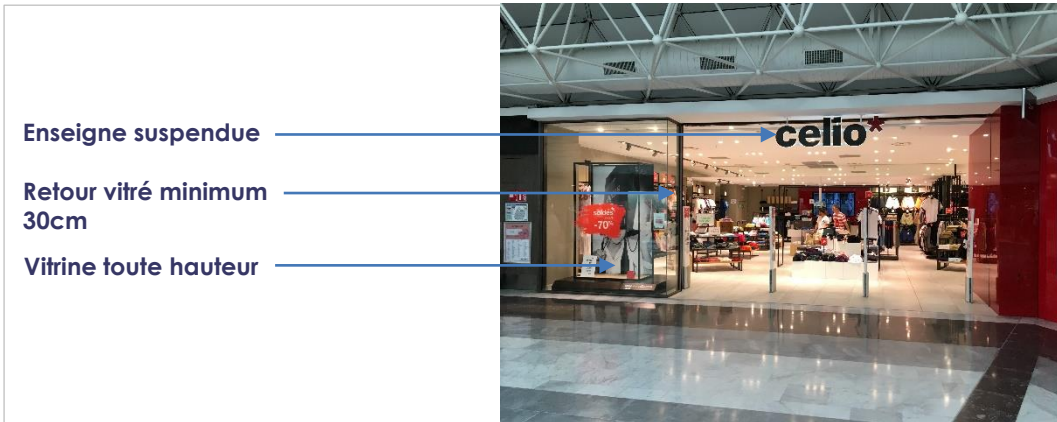
Façade



Coupe

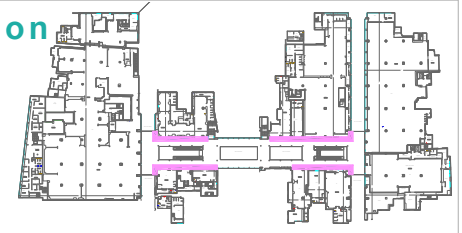


VITRINES TYPE B – ZONE 4 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE ENCASTRÉ

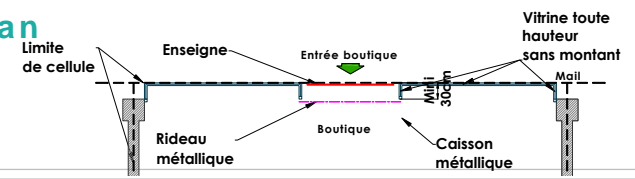


Plan d'implantation

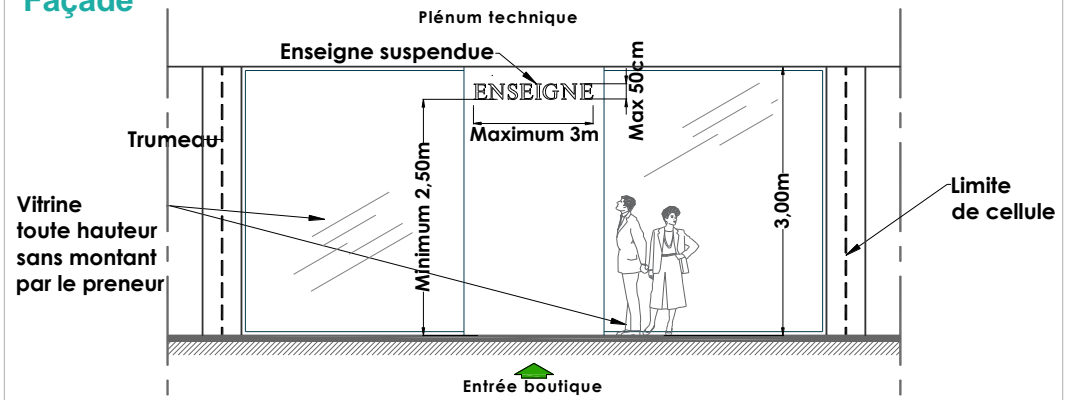
Niveau 01



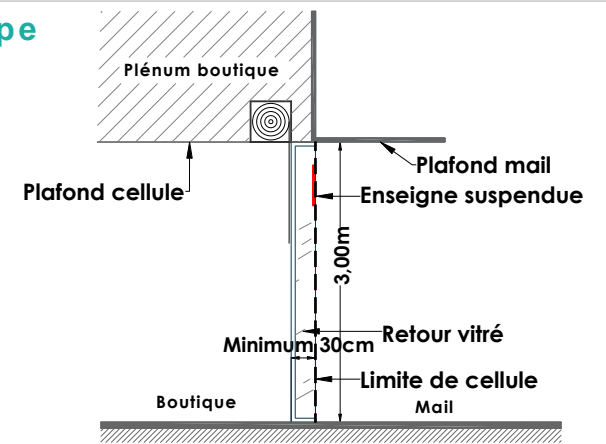
Plan



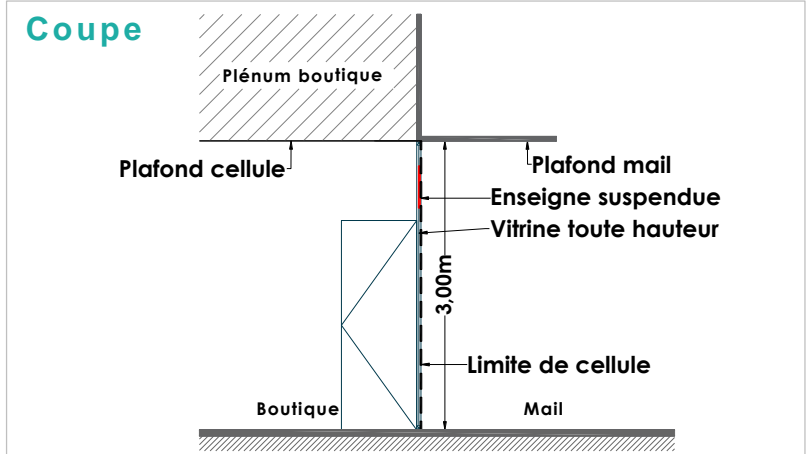
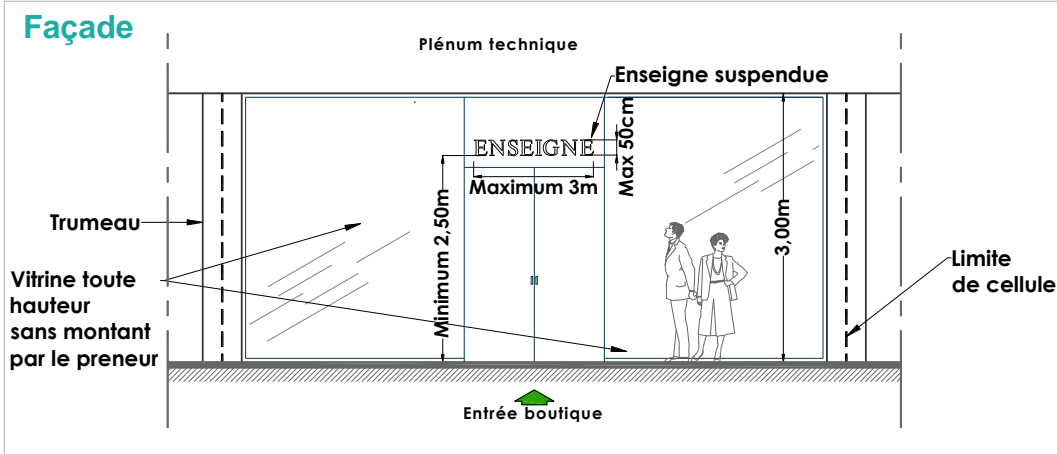
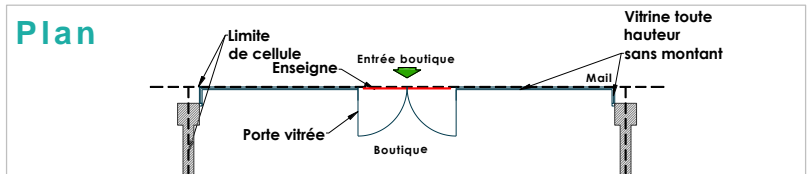
Façade



Coupe



VITRINES TYPE C – ZONE 4 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE



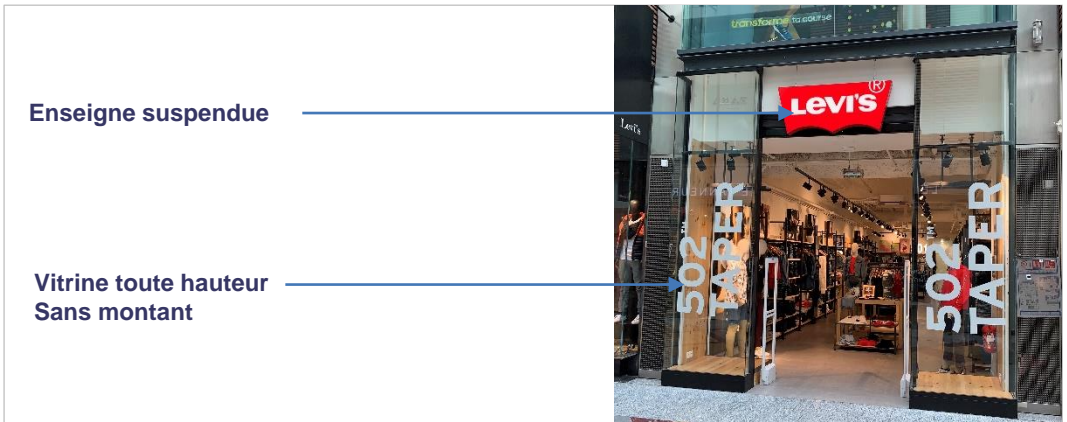
ZONE 5



KLEPIERRE

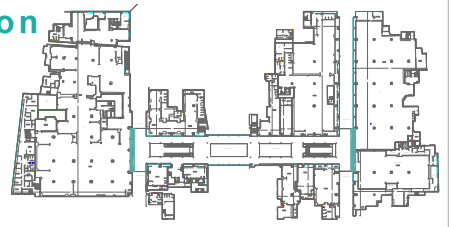
SHOP. MEET. CONNECT.®

VITRINES TYPE A – ZONE 5 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

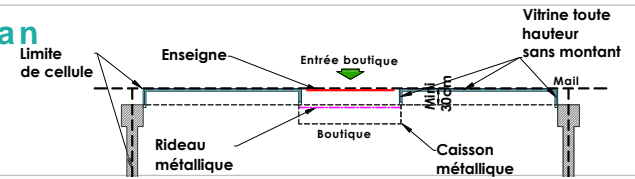


Plan d'implantation

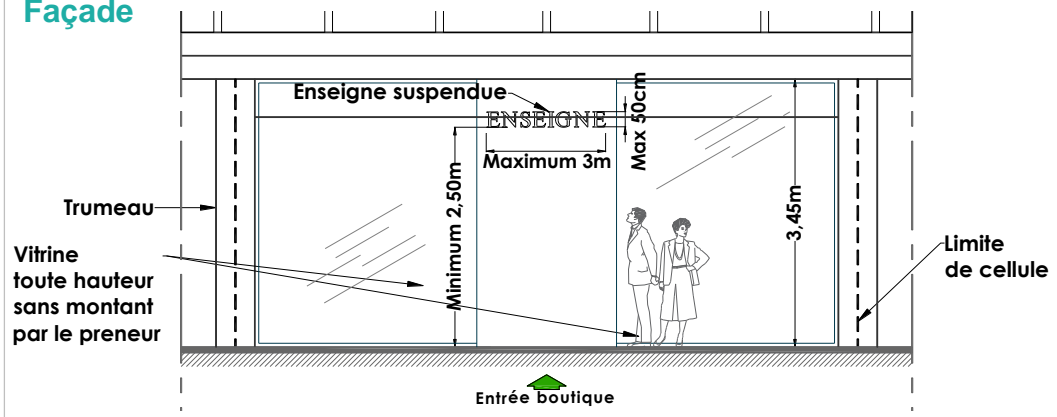
Niveau 01



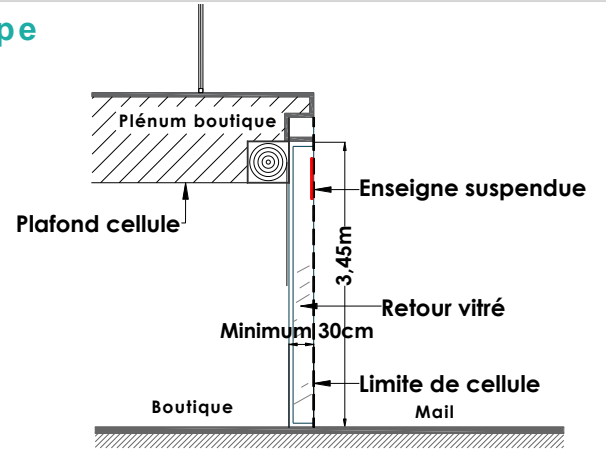
Plan



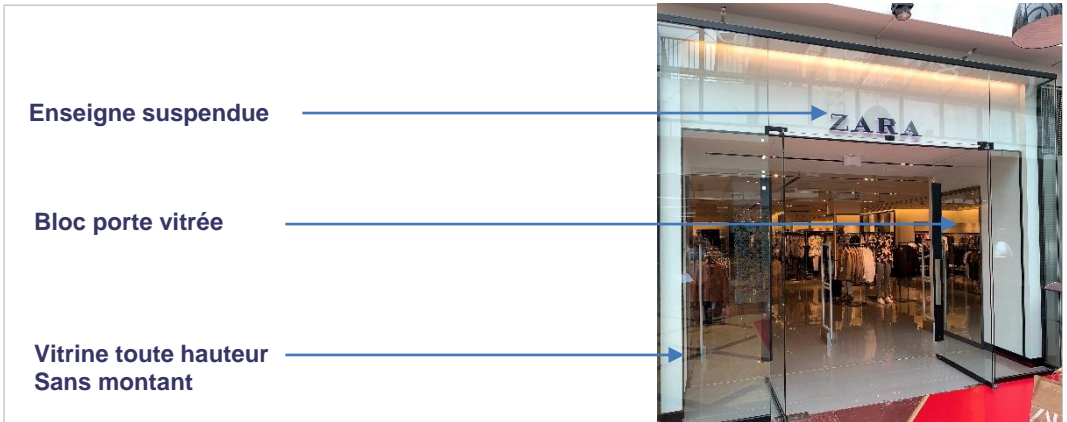
Façade



Coupe

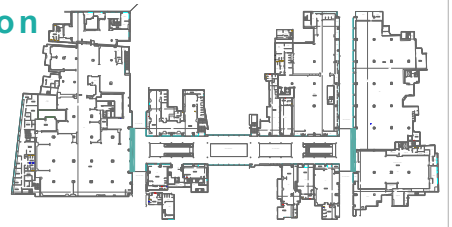


VITRINES TYPE B – ZONE 5 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE

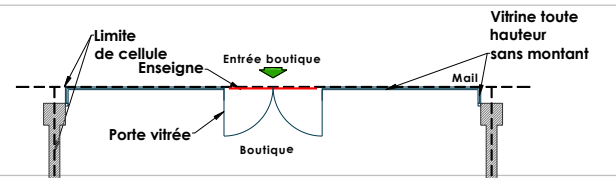


Plan d'implantation

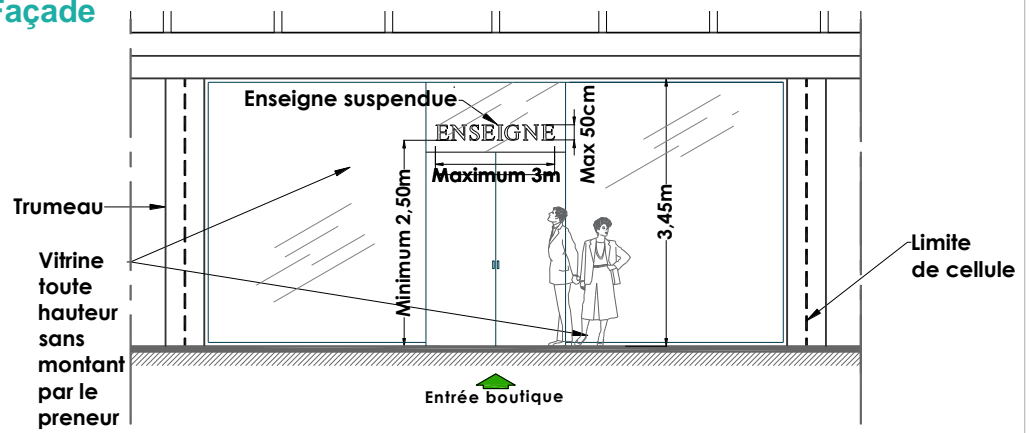
Niveau 01



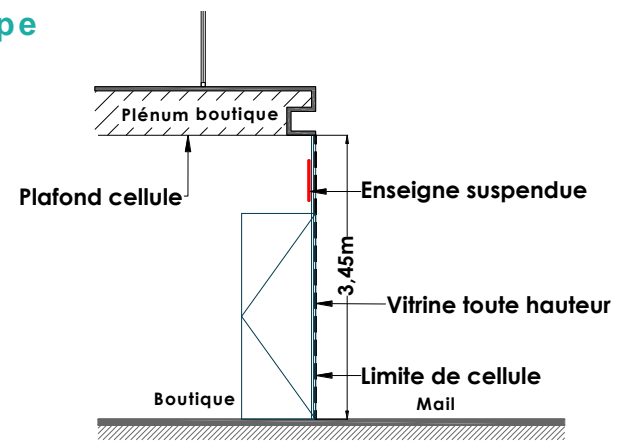
Plan



Façade



Coupe



ENSEIGNES



FERMETURES

DO

- Vitrage coulissant
- Vitrage battant en retrait du mail
- Rideau enroulable polycarbonate



DON'T

- Enroulable métallique en forme de coquilles
- Métallique type ciseaux
- Non intégrée dans le design
- Vitrage pliant



ECRANS DIGITAUX

Les écrans positionnés dans la boutique devront impérativement faire l'objet d'un dossier d'aménagement qui sera soumis à la validation de Klépierre.
Les écrans ne doivent en aucun cas masquer la transparence de la vitrine.
Par ailleurs Le contenu de ces écrans doit être limité exclusivement à la mise en avant des produits de la marque commercialisés dans la boutique. Les diffusions de contenus publicitaires ou la mise en avant d'autres produits ou d'autres marques sont strictement interdites.



Crédit Mutuel

Caisse Fédérale

GARANTIE A PREMIERE DEMANDE N° 202114032239

ENTRE :

La **Caisse Fédérale de Crédit Mutuel** - Banque régie par les articles L.511-1 et suivants du Code Monétaire et financier - Société coopérative à forme de société anonyme au capital de 5 458 531 008 euros, 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67913 Strasbourg Cedex 9 - RCS Strasbourg B 588 505 354 - SIRET 588 505 354 00013 - N° ORIAS : 07 003 758, élisant domicile à l'adresse suivante : Centre de Conseil et de Service-CCS - Cautions France - 3, allée de l'Etoile - 95091 CERGY PONTOISE CEDEX,

représentée par **Anne-Marie COUCHEZ**
dûment habilité(e)s à cet effet,

Ci-après dénommé « le **Garant** »

ET

La Société **CECOBIL**, Société en commandite simple au capital 5.121.600,00 € dont le siège est 26 boulevard des Capucines, 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 408 175 966

Représentée par son mandataire, la société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif au capital de €. 1.412.448,00 dont le siège social est à PARIS 9ème (75009) - 26, Boulevard des Capucines - CS 20062, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 100 214,

Elle-même représentée par Madame Julie DUVIVIER, domiciliée à PARIS (75009), 26, boulevard des Capucines, CS 20062, agissant en qualité de Directeur Juridique des centres Commerciaux France, dûment habilitée aux fins des présentes

Ci-après dénommée « le **Bénéficiaire** »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, lesquelles constituent un engagement autonome et indépendant du contrat de bail à conclure (ci-après « le Bail») pour un local commercial N°32 situé ZAC CENTRE VILLE, Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville, 5 rue Tony Garnier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, entre le **Bénéficiaire**, et la société **CRYODASSIE**, au capital de €.2.000,00, dont le siège social est 22 B rue de la Jonquière 4 Ed, - 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n°900 276 718, le **Garant** s'engage inconditionnellement et irrévocablement au profit du **Bénéficiaire** à lui payer, à première demande de sa part, une somme maximum de :

€. 8.820,00 (HUIT MILLE HUIT CENT VINGT EUROS)

1. Le **Garant** s'engage envers le **Bénéficiaire** à effectuer tout paiement en exécution de la présente garantie, dans les huit jours ouvrés suivant la réception à l'adresse suivante : Centre de Conseil et de Services-CCS - Cautions France - 3, allée de l'Etoile - 95091 CERGY PONTOISE CEDEX, d'une demande de paiement adressée par ledit **Bénéficiaire** par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée de la copie de la mise en demeure adressée à la société **CRYODASSIE**, et restée infructueuse plus de huit jours.
2. Il est expressément convenu que, comme condition substantielle de la présente pour le **Bénéficiaire**, le **Garant** ne pourra faire valoir aucune exception tirée du Bail. Ainsi, le **Garant** ne pourra-t-il soulever ni exception, ni nullité, ni objection, ni fin de non-recevoir tirées du Bail, afin de tenter de se soustraire à l'exécution des présentes.
3. Tout paiement partiel effectué par le **Garant** à la demande du **Bénéficiaire** viendra automatiquement et de plein droit en déduction à due concurrence du montant maximum ci-dessus garanti, de sorte qu'il ne pourra être réclamé au **Garant** que la différence entre le montant maximum ci-dessus garanti et les sommes payées au titre du présent engagement.
4. En cas de cession de fonds de commerce ou du droit au Bail agréée par le Bailleur à toute société autre que la société **CRYODASSIE** ou de résiliation amiable ou judiciaire du bail, la présente garantie s'éteindra automatiquement et sans autre formalité à la date du transfert de propriété ou de la date du procès-verbal constatant la restitution du local.

5. La présente garantie a une durée de validité qui commence à compter de son émission et restera valable jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'au 31 décembre 2031. En conséquence, toute demande de paiement, telle que prévue ci-dessus, émanant du **Bénéficiaire**, devra, pour être prise en considération, parvenir au **Garant** avant cette échéance. La date de prise d'effet du Bail devra être justifiée au **Garant** par l'envoi d'une copie du procès-verbal de livraison des locaux objets du Bail dûment signé.
6. La présente garantie pourra être cédée et plus généralement transmise par le **Bénéficiaire** à tout tiers qui deviendrait bailleur au titre du contrat de Bail en cause en ses lieu et place, étant précisé que ladite cession ou transmission sera opposable au Garant par simple notification conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil. Les Parties conviennent que ladite notification sera réalisée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.
7. La présente garantie à première demande ne pourra être interprétée comme un engagement accessoire.
8. La présente garantie est soumise au droit français et tout litige relatif à son interprétation et/ou exécution sera de la compétence exclusive des juridictions Françaises matériellement et territorialement compétentes.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la BANQUE, responsable de leur traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de délivrance et de gestion de l'engagement par signature, de recueil de garanties, de recouvrement et d'études statistiques, de profilage et de segmentation, de respect d'obligations légales et réglementaires notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces traitements sont principalement fondés sur l'exécution du contrat et le respect d'obligations réglementaires.

A défaut de collecte, la BANQUE n'est pas en mesure de délivrer l'engagement par signature sollicité.

Les données personnelles sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement des finalités pour lesquelles elles sont traitées.

Les données personnelles sont protégées par le secret professionnel auquel est tenue la Banque. Tout Client ou Bénéficiaire personne physique, autorise la Banque à communiquer les informations recueillies dans le cadre des présentes, aux établissements et sociétés membres du groupe auquel appartient la Banque ainsi qu'à ses partenaires, garants, courtiers et assureurs, prestataires, dans la stricte nécessité de l'exécution des finalités décrites ci-dessus.

Les données peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, ainsi que d'un droit à la portabilité. Il est précisé que l'exercice de certains de ces droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque l'impossibilité de fournir la prestation.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Elles peuvent aussi :

- donner des instructions spécifiques ou générales concernant la conservation, l'effacement et la communication, après leur décès, des données les concernant
- introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) 3 Place de Fontenoy TSA 80715 75334 PARIS CEDEX 07.

Fait à Cergy, le

07 DEC. 2021

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel



Crédit Mutuel

Caisse Fédérale

GARANTIE A PREMIERE DEMANDE N° 202114032239

BON POUR MAINLEVEE*	
A remplir par le bénéficiaire sur l'ORIGINAL de la présente garantie	
Cachet commercial si personne morale	Signature de la personne habilitée précédée de la mention manuscrite « Bon pour mainlevée »

*Partie à renseigner lorsque le bénéficiaire aura été rempli dans ses droits et acceptera de lever le présent engagement de garantie



**BNP PARIBAS****Relevé d'Identité Bancaire/IBAN**

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CECOBIL

26 BOULEVARD DES CAPUCINES
CS20062
75009 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Ciè RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	02209	00010153608	82	BNP PARIBAS PROFESSION IMMOB	(02209)
IBAN	FR76 3000 4022 0900 0101 5360 882 (6)				BIC : BNPAFRPPXXX (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP.0070 - 06/2002

Relevé d'Identité Bancaire/IBAN

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CECOBIL

26 BOULEVARD DES CAPUCINES
CS20062
75009 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Ciè RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	02209	00010153608	82	BNP PARIBAS PROFESSION IMMOB	(02209)
IBAN	FR76 3000 4022 0900 0101 5360 882 (6)				BIC : BNPAFRPPXXX (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP.0070 - 06/2002

Relevé d'Identité Bancaire/IBAN

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CECOBIL

26 BOULEVARD DES CAPUCINES
CS20062
75009 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Ciè RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	02209	00010153608	82	BNP PARIBAS PROFESSION IMMOB	(02209)
IBAN	FR76 3000 4022 0900 0101 5360 882 (6)				BIC : BNPAFRPPXXX (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP.0070 - 06/2002

Adresse : 7 RUE CLAUDE MONET
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Carte valable jusqu'au : 11.09.2029

délivrée le : 12.09.2014

par : SOUS-PRÉFECTURE DE BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Signature de l'autorité : Pour le Préfet, Par délégation,
La Secrétaire Générale,


E. PLANTIER-LEMARCHANT

AUTORISATION

Je soussigné (e) : Nom.....DASSIÉ..... Prénom.....Paul.....

Téléphone mobile : 07 66 32 61 14.....

E-mail : paul.dassie@franchise-connection.com

Demeurant professionnellement : au 22B rue de la Jonquière 75017 PARIS

Autorisation d'utilisation de données personnelles

Autorise la société KLEPIERRE MANAGEMENT, société en nom collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro 562 100 214, en sa qualité de mandataire de la société CECOBIL, à utiliser mes coordonnées ci-dessus ainsi qu'à me demander éventuellement de faire usage d'une copie ou photographie recto et verso d'une de mes pièces d'identité en cours de validité afin de me permettre de signer électroniquement avec la société CECOBIL, au nom et pour le compte de la société CRYODASSIE, tous les actes dont je suis le signataire légal ou dûment mandaté aux termes d'un pouvoir à joindre auxdits actes.

Ces données seront conservées pour une durée limitée (en fonction de la finalité du traitement et de la durée de conservation prévue par la législation en vigueur) à compter de la dernière utilisation du service de signature électronique et sont destinées à être utilisées uniquement pour les besoins du présent service.

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (RGPD Règlement n° 2016/679) et à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, je confirme avoir été informé de mon droit d'accès, de rectification, d'effacement aux données me concernant, ainsi que de mon droit à la limitation et à la portabilité de mes données personnelles. J'accepte que le traitement de mes données personnelles et l'exercice de mes droits sur celles-ci se fassent suivant les modalités prévues à l'article « TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES » stipulées au bail ou tout acte ultérieur conclus avec la société CECOBIL.

- J'accepte le traitement de mes données personnelles pour les besoins exclusifs de la signature électronique dont je suis le signataire légal ou dûment mandaté aux termes d'un pouvoir joint à l'acte.

Fait à Boulogne - Billancourt

Le 13/07/2021

Signature



Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: B20F60966F934E19A901A951C87B12CF
 Objet: BOULOGNE / CRYOWELL / Société CRYODASSIE / Bail commercial
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 243 Signatures: 5
 Nombre de pages du certificat: 8 Paraphe: 2
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 Habiba HACHAINANE
 26 Boulevard des Capucines
 PARIS, ILE DE FRANCE 75009
 habiba.hachainane@klepierre.com
 Adresse IP: 194.98.12.209

Suivi du dossier

État: Original Titulaire: Habiba HACHAINANE
 14/12/2021 15:39:00 habiba.hachainane@klepierre.com

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire

Marine GIBOIRE
 marine.giboire@klepierre.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Code d'accès

Signature**Complétée**

En utilisant l'adresse IP: 194.98.12.209

Horodatage

Envoyée: 14/12/2021 16:30:41
 Consultée: 14/12/2021 16:47:41
 Signée: 14/12/2021 17:03:29

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Paul DASSIE
 paul.dassie@franchise-connexion.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Code d'accès, Certificat numérique

DocuSigned by:
 Paul DASSIE
 E76F89BB677E400...

Envoyée: 14/12/2021 17:03:39
 Consultée: 15/12/2021 11:41:55
 Signée: 15/12/2021 12:15:54

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 86.242.26.36

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign
 (Client ID:
 DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud
 Signing CA - S11
 Authentification: SMS (+33 7 66 32 61 14)

Localisation du fournisseur de signature: https://ps-w
 s.dsfc.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 15/12/2021 10:12:54
 ID: 6c238c48-438a-43d4-a1f2-4050514cf465

Julie DUVIVIER
 julie.duvivier@klepierre.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Code d'accès, Certificat numérique

DocuSigned by:
 Julie DUVIVIER
 604C8041D5A945A...

Envoyée: 15/12/2021 12:15:57
 Consultée: 15/12/2021 19:20:11
 Signée: 15/12/2021 19:20:31

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 92.184.106.138

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign
 (Client ID:
 DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud
 Signing CA - S11
 Authentification: SMS (+33 6 33 55 33 52)

Localisation du fournisseur de signature: https://ps-w
 s.dsfc.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 18/01/2021 17:49:41
 ID: 2bbadf6a-d1c0-48b4-9d7d-07180e722700

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage**

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Habiba Hachainane habiba.hachainane@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE / BELGIQUE Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:33 Renvoyé: 15/12/2021 19:20:46
Merve MUTLU merve.mutlu@klepierre.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
Elisabeth Le Pajollec elisabeth.lepajollec@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
Contrôle de gestion KS_RECEPTION_CDGOP@klepierre.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
Gestion locative GI_reception_actes@klepierre.com GL KLEPIERRE Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 03/08/2021 09:45:25 ID: f4d848a9-41b3-4d51-beea-fe06021c135d	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
Anna CANDOTTO anna.candotto@klepierre.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 29/06/2020 16:15:25 ID: a91773b2-8ae9-4669-8fab-a1c0afc33492	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34

Événements de copie carbone	État	Horodatage
<p>Marcelline VIETTE marcelline.ndiaye@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Houria ZARFAOUI houria.zarfaoui@klepierre.com ZARFAOUI KLEPIERRE MANAGEMENT</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Hedi Ben Marzouk Hedi.BENMARZOUK@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 15/10/2020 11:24:30 ID: ae6be308-b584-4e5c-9c37-87adf77068de</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Antoine D'HALLOY antoine.dhalloy@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 31/05/2021 09:27:25 ID: af263983-87b7-423e-b006-c23a4581c4e8</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Laurent RAFFAULT laurent.raffault@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 21/09/2021 18:21:13 ID: bcaee6dc-ecbe-4aa1-b1db-8f513fa6e110</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Samir BELMOKHTAR samir.belmokhtar@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 10/05/2021 16:04:09 ID: fecab5ac-3436-4cdc-a88e-4138b801747d</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Virginie NAUDAN Virginie.NAUDAN@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34

Événements de copie carbone	État	Horodatage
<p>Florence BAUDOUIN-PERRIN Florence.BAUDOUIN-PERRIN@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Florence MARTIN-COUSIN Florence.MARTIN-COUSIN@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Frédérique Halimi Frederique.HALIMI@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Corinne AUDINOT Corinne.AUDINOT@klepierre.com KLEPIERRE FRANCE</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Timothée FOIRET timothee.foiret@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 01/03/2021 10:56:25 ID: 27c30b09-3e96-4dec-903c-58887db03705</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:34
<p>Etienne BIAIS etienne.biais@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:37
<p>Geoffroy FRICKER geoffroy.fricker@klepierre.com</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 08/12/2021 12:37:03 ID: 0331a78d-427b-433f-9485-ef79ac93f5e6</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:37
<p>Yazid BENBIA yazid.benbia@klepierre.com KLEPIERRE MANAGEMENT</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p>	Copié	Envoyée: 15/12/2021 19:20:37

Événements de copie carbone	État	Horodatage
-----------------------------	------	------------

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 15/06/2020 10:00:54

ID: 6964cdcd-b857-4aee-b5b9-f75d813bab75

Alice CARPENTIER

alice.carpentier@klepierre.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copié

Envoyée: 15/12/2021 19:20:37

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 28/06/2021 18:45:37

ID: c16026d0-6a59-4ddf-b283-f16b224a4a6e

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	14/12/2021 16:30:41
-------------------	--------------	---------------------

Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	15/12/2021 19:20:11
---------------------	-------------------	---------------------

Signature complétée	Sécurité vérifiée	15/12/2021 19:20:31
---------------------	-------------------	---------------------

Complétée	Sécurité vérifiée	15/12/2021 19:20:37
-----------	-------------------	---------------------

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KLEPIERRE FRANCE (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KLEPIERRE FRANCE:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: sebastien.guilly@klepierre.com

To advise KLEPIERRE FRANCE of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at sebastien.guilly@klepierre.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KLEPIERRE FRANCE

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to sebastien.guilly@klepierre.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KLEPIERRE FRANCE

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to sebastien.guilly@klepierre.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KLEPIERRE FRANCE as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KLEPIERRE FRANCE during the course of your relationship with KLEPIERRE FRANCE.