

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SAS BEROBE,

Société par action simplifiée au capital de 10 000 €,

Ayant son siège social au 350, Avenue du Stade à DUNKERQUE (59 240),

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE sous le n° 793 474 073,

Représentée par Maurice-Jean ZWERTVAEGHER agissant en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "le bailleur"

D'UNE PART

ET :

Monsieur KAMEL AIT MILOUD, né le 7 février 1984 à DUNKERQUE, de nationalité française, demeurant 10 Avenue de l'ancien village Porte 3 à GRANDE-SYNTHÉ (59760), marié sous le régime de la communauté de biens à Madame Lili Blanche Line Sarah LENGLEZ,

Agissant au nom et pour le compte de la **SARL TK BSL**, société à responsabilité limitée en cours de constitution et d'immatriculation au capital de 2 000 € et dont le siège social sera situé au 24 rue des Fusillés Marins à DUNKERQUE (59140),

Ci-après dénommé "le preneur"

D'AUTRE PART

La personne physique signataire preneur des présentes, agissant pour le compte d'une société en cours de formation dans laquelle le représentant légal sera Monsieur KAMEL AIT MILOUD, et/ou dans laquelle le signataire sera associé majoritaire, restera seul titulaire du bail tant qu'il n'aura pas notifié au bailleur, au domicile élu ci-après, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés, au plus tard dans les trois mois suivant la signature du présent bail.

A défaut de cette notification au plus tard avant cette date, le signataire preneur des présentes restera seul titulaire du bail et seul tenu à titre personnel des obligations du bail lui incombant.

La substituée quant à elle devra respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements pris par le signataire preneur des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que sur la totalité des locaux.

PRESENCE - REPRESENTATION

Les personnes signataires ont tous pouvoirs pour signer l'acte de bail commercial en vertu de :

- Des statuts de la société donnant pouvoir au gérant ou au Président Directeur Général pour signer le présent bail dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte;
- Soit de la délibération du conseil d'administration autorisant le signataire à signer ledit protocole ;
- Soit de la délégation de pouvoir autorisant le signataire à engager la société qu'il représente pour la signature du bail, dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte après mention.
- Soit en vertu d'un mandat donnant pouvoir au signataire qui demeurera annexé au présent acte.

AK

152

SOMMAIRE

ETAT – CAPACITE

PREAMBULE

1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL
2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES
3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL
4. LA PROMOTION ET L'ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL
5. LE REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE COMMERCIAL
6. LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL EN CENTRE COMMERCIAL

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. DUREE
 2. DESIGNATION
 3. DESTINATION
 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION
 5. ENSEIGNE – ESTHETIQUE - PUBLICITE
 6. REGLEMENTS- UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES
 - 7 - PARKINGS
 - 8- CLAUDE DE NON CONCURRENCE
 - 9- GESTION DU CENTRE COMMERCIAL
 - 10- ANIMATION ET PROMOTION DU CENTRE COMMERCIAL
 - 11- IMPOTS – TAXES – CONTRIBUTIONS DIVERSES
 - 12- CHARGES ET CONDITIONS
 13. TRAVAUX – ENTRETIEN - REPARATIONS
 14. ASSURANCES
 - 15- RESPONSABILITE ET RECOURS
 - 16 - CESSION - SOUS LOCATION
 - 17 - PACTE DE PREFERENCE
 - 18 - LOYER
 - 19- INDEMNITE D'ENTREE EN JOUISSANCE
 - 20 – DEPOT DE GARANTIE - NANTISSEMENT
 - 21 - CLAUDE D'INTERET DE RETARD ET PENALITE
 - 22 – CLAUDE RESOLUTOIRE
 - 23- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE
 - 24 - GARANTIES
 - 25 - VISITE DES LIEUX
 - 26 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE
 - 27 – ENVIRONNEMENT
 - 28 – RENOUVELLEMENT DU BAIL ET CLAUSES ESSENTIELLES
 - 29- TOLERANCE
 - 30 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE
 - 31 – MENTION LEGALE D'INFORMATION
 - 32 – REDACTION D'ACTE
- #### TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

ETAT – CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Si le preneur est une personne physique, il devra informer le bailleur sans délai, de tout changement de son état civil (mariage, divorce, PACS,...), sa capacité, son domicile ou siège social, sur la forme de la société, ou plus généralement sur son identité.

Si le preneur est une personne morale, il devra informer le bailleur sans délai, de toute modification des statuts ou changement d'état de ladite personne morale.

Le preneur devra communiquer au bailleur une copie de son bilan dès que celui-ci est établi.

PREAMBULE :

Aux termes d'un acte reçu par Me Christophe Duriez, notaire à Dunkerque, le 29 juillet 2013, il a été reçu un acte contenant la cession de bail à construction et la vente de biens immobiliers par la SCI CENTRE MARINE-DUNKERQUE à la SAS BEROBE, portant sur un centre commercial dénommé « Centre Marine » édifié sur la parcelle objet du bail à construction, figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	310	PL EMILE BOLLAERT	14 m ²
AP	380	PL EMILE BOLLAERT	5 071 m ²
AP	381	PL EMILE BOLLAERT	4 500 m ²

Le présent bail a pour objet un local dépendant dudit centre commercial dénommé « Centre Marine » (ci-après désigné « Centre Commercial »).

Le Centre Commercial est composé :

- un supermarché de vente alimentaire,
- un mail commun,
- des moyennes surfaces,
- des boutiques,
- les circulations intérieures, les locaux techniques et, d'une manière générale, tous les locaux nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial,
- un parc de stationnement sur 2 niveaux.

Les différentes surfaces sont réparties sur plusieurs niveaux, le tout constituant une seule et même entité commerciale.

Le centre commercial fait l'objet d'une extension sur une parcelle appartenant d'ores et déjà au bailleur. Le bailleur a déposé une demande d'autorisation à la CDAC laquelle a été obtenue le 30 avril 2015.

Le permis de construire cette extension a été obtenu le 05 novembre 2015 et affiché le 10 novembre 2015.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires. Ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales du Centre Commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immuabilité physique ou commerciale : les propriétaires du Centre Commercial conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles du Centre Commercial.

1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL

Les lots constituant le Centre Commercial appartiennent au Bailleur pour en avoir fait l'acquisition par un acte reçu le 29 juillet 2013 par Me Christophe DURIEZ, Notaire à Dunkerque, associé d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à Dunkerque, 22, Place Charles Valentin.

Le Centre Commercial pourra faire l'objet d'une Copropriété, d'une AFUL ou d'une ASL.

La Copropriété, l'AFUL ou l'ASL auront pour objet la gestion, l'organisation des biens et équipements à usage commun.

2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Centre Commercial a fait l'objet :

- d'une autorisation d'urbanisme commercial en date du 4 juillet 1995 et d'une autorisation modificative en date du 22 juin 1999,
- d'un permis de construire délivré le 29 septembre 1997 et de trois permis modificatifs en date des 14 décembre 2000, 25 juin 2001 et 24 avril 2003.

3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL

La location et la gestion des locaux commerciaux appartenant au Bailleur sont confiées à présent à la société AGENCE BECI, société par actions simplifiée au capital de 90 160 euros, dont le siège social est à Dunkerque (59240) 350 avenue du stade, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dunkerque sous le numéro 077 250 728.

Cette société justifie des habilitations légales nécessaires pour effectuer cette mission.

Le Bailleur aura la faculté de confier pendant la durée du présent bail la location et la gestion du Centre Commercial à d'autres sociétés. Il informera le Preneur du nom et des coordonnées de la nouvelle société qui remplacera le cas échéant la société BECI.

4. LA PROMOTION ET L'ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL

La promotion et l'animation du Centre sont assurées dans les conditions de l'article 10 du présent bail.

5. LE REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE COMMERCIAL

Les règles de fonctionnement qui s'imposent aux Preneurs du centre ont été précisées dans un règlement intérieur joint en annexe aux présentes, lequel a valeur contractuelle.

6. LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL EN CENTRE COMMERCIAL

Les éléments ci-dessus restent essentiellement indicatifs : ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre Commercial.

Ces prévisions ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution : les propriétaires du Centre conservant la faculté de réaliser toutes extensions éventuelles dans et sur les parties communes du Centre ou toute modification du plan de commercialisation.

Le bailleur et/ou les propriétaires du Centre Commercial, ainsi que les personnes qu'ils se seront substitués, se réservent la faculté de pouvoir procéder à toute extension, restructuration, surélévation, du Centre Commercial, apporter toute modification relative à l'implantation et à la répartition des magasins dans le Centre Commercial, modifier tout kiosque, tout cloisonnement, toute modification relative aux extensions futures aussi bien des parties communes que des parties privatives, modifier les circulations, les accès et les flux intérieurs et extérieurs du centre commercial, les éléments descriptifs ci-dessus restant indicatifs. L'indication de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances imputables au preneur entre le bailleur et le preneur telle qu'indiquée dans l'inventaire joint en annexe, s'en trouverait alors changée en raison de la modification éventuelle de la surface totale du centre.

Le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du bail, il est averti du caractère nécessairement évolutif de l'ensemble immobilier dont fait partie le Centre Commercial.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier.

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le bailleur donne par les présentes à bail à loyer à titre commercial conformément au décret du 30 Septembre 1953 modifié et codifié dans le code de commerce au livre 1er « Du commerce en général », titre IV « Du fonds de commerce », Chapitre 5 « Du bail commercial » dans sa partie législative et réglementaire, au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. DUREE

Le Bailleur a, par les présentes, fait bail et donné à loyer au Preneur, pour une durée de dix années entières et consécutives à compter la date précisée en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES », les lieux ci-après désignés.

Cette durée ne fait toutefois pas obstacle à la faculté accordée au preneur de donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expiration d'une période triennale sauf à l'expiration de la première période triennale, en respectant un préavis de six mois et au bailleur dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le bailleur invite le preneur à délivrer son congé par acte extrajudiciaire afin de s'assurer de la bonne délivrance de l'acte et de sa date de remise. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire. En outre, le congé s'il émane du Preneur devra être adressé, à peine de nullité au siège social du Bailleur.

En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de dix années par dérogation aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

2. DESIGNATION

2.1 Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, le local commercial défini au titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES » et au plan annexé au présent bail.

Pour se conformer à la décision d'urbanisme commercial délivrée pour cette opération, le Preneur aura l'obligation d'affecter une surface définie au titre II à la vente et le reste de la surface louée à usage de réserves, stockages, etc., non accessible au public. Le Preneur ne pourra modifier cette répartition sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre exprès tout autre lieu de l'Ensemble Immobilier commercial que ceux objet du présent bail, y compris les parties collectives ou le mail de l'ensemble immobilier commercial, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire du présent bail.

Toute création de mezzanine est interdite sauf autorisation préalable du Bailleur sous forme d'avenant au bail.

La surface exploitée au sens de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 correspond très exactement à la surface louée, le preneur ayant l'obligation d'exploiter l'ensemble de la surface louée. Le preneur ne pourra se prévaloir du défaut d'exploitation d'une partie de la surface louée, et ce en contravention des clauses du présent bail, pour soutenir que la surface exploitée est inférieure à la surface louée.

2.2 Modalités contractuelles de calcul de la surface

De convention expresse entre les parties, la superficie totale contractuelle GLA (Gross Lease Area) de cette partie privative est calculée à partir de :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et d'autres locaux privatifs, dépendant des boutiques de l'immeuble,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et des parties communes ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre le local et les parties communes ou l'extérieur, en l'absence de murs,
- sans déduction des surfaces à hauteur libre supérieure à 1 m, des trémies et poteaux (sauf ceux d'une section supérieure de 1m), gaines, escalier, monte-charge, ascenseur, etc. ni déduction des cloisons intérieures,
- à l'exclusion des planchers intermédiaires, des escaliers de secours et circulations de secours.

Il est précisé que les locaux ouverts sur le mail n'ayant pas ou en partie de mur de façade sont considérés comme clos.

Toutes les dispositions du présent bail, de ses annexes et plus généralement, de tout autre document mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la surface du local telle qu'indiquée aux conditions particulières reste indicative et est susceptible de varier en fonction d'une marge de tolérance conventionnelle plafonnée en plus ou en moins à 5%, et ce sans incidence sur les conditions financières du bail, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, ce dernier aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées dans les conditions particulières du présent bail en le faisant connaître au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 30 jours suivant la livraison du local à peine de forclusion. Dans ce cas, en vue de procéder aux vérifications requises, un géomètre expert sera mandaté d'un commun accord par le Preneur et le Bailleur, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à l'initiative de la partie la plus diligente et le mesurage ainsi effectué sera retenu, désormais, dans des conditions définitives et irrévocables.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige.

En cas de modification de la surface donnée à bail, le Preneur ne sera pas autorisé à dépasser la surface de vente telle que définie à l'article 2.1.

2.3 Etat du local à la prise d'effet du bail

Il est précisé que le local est livré brut de décoffrage, tous aménagements restant à la charge du Preneur dans les conditions plus amplement décrites par le Cahier des Charges constituant ci-annexé.

Le Preneur reconnaît ainsi que l'obligation de délivrance du Bailleur est, totalement, remplie par la livraison des locaux loués en cet état.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses Mandataires aucun travaux de réfection, de remise en état, d'adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux) ni d'autres travaux ;

Il est conseillé au preneur de faire établir un diagnostic accessibilité des lieux loués afin de déterminer si les lieux sont ou non conformes à la réglementation actuelle et future et les travaux éventuels à réaliser pour se mettre en conformité, lesquels sont à la charge du preneur.

En conséquence, l'ensemble des travaux sera, suite à la prise de possession intégralement supporté par le Preneur sans recours contre le Bailleur et conformément aux clauses et conditions du présent bail, le Bailleur ne garantissant pas l'état des constructions, les vices apparents ou cachés ni même la conformité des locaux à l'activité du Preneur, celui-ci devant faire le nécessaire pour les adapter à l'exercice de son activité.

2.4 Prise de possession des lieux par le preneur

Le bailleur convoquera le Preneur par écrit 15 jours avant la prise de possession du local.

Le Preneur s'oblige à prendre possession des lieux à la date prévue dans les conditions particulières ou dans la lettre de convocation du bailleur.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée, à ses frais, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de possession puisse avoir lieu plus de huit jours après la date initialement prévue.

Si le Preneur refusait d'obtempérer, ou si le Preneur manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent bail, antérieurement à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur pourra considérer que le présent bail :

. soit, a pris effet à la date fixée dans la seconde convocation précitée,

. soit, est nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du local. En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité correspondant à 6 (six) mois de loyer de base toutes taxes comprises tel que défini à l'article « Loyer » du présent bail, et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts complémentaires.

Lors de la prise de possession des locaux par le preneur en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Le Présent article ne s'applique que pour les nouveaux baux commerciaux. En conséquence, il ne trouvera pas à s'appliquer en matière de renouvellement de bail.

2.5 Modification des caractéristiques de l'ensemble immobilier commercial

Le Bailleur pouvant être amené, à modifier la distribution de l'ensemble immobilier par dérogation à l'article 1723 du Code civil, il est précisé que toute référence éventuelle au Permis de Construire ou à toute autre plan de situation du local n'est faite qu'à titre purement indicatif et que le seul plan ayant valeur contractuelle est le plan du local objet du bail, à l'exclusion de tous autres.

Compte-tenu de l'intégration du local dans un ensemble immobilier, le Bailleur pourra modifier à sa seule convenance ou donner son accord à toutes modifications des flux, circulations, accès intérieurs et extérieurs du l'ensemble immobilier, en ce compris le mail, les parkings, de même que, à l'intérieur de cet ensemble, les emplacements et la destination de tous locaux et de toutes implantations commerciales à la seule exception du local objet des présentes.

3. DESTINATION

3.1 Destination des lieux

Les locaux loués au Preneur devront être affectés par celui-ci à l'usage exclusif défini au Titre II "STIPULATIONS PARTICULIERES" du présent bail, étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente dans les lieux loués la totalité des activités qui y sont précisées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le local ne relèvent pas des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement

3.2 Activités accessoires éventuelles

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, celle-ci ne pourra excéder 15 % du volume de chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Si l'exercice de l'activité accessoire excède ce pourcentage, le preneur devra y être autorisé préalablement par le Bailleur par avenant au titre des activités principales ou dans les conditions des articles L 145-47 et suivants code de commerce.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'article LOYER du bail.

3.3 Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au Titre II "STIPULATIONS PARTICULIERES" du présent bail, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à, quelque titre que ce soit. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

AK

112

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

3.4 Enseigne

A titre de condition essentielle du bail, le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, et de ses éventuels renouvellements, l'enseigne mentionnée au Titre II "STIPULATIONS PARTICULIERES".

Néanmoins, le Bailleur acceptera de substituer, en cas de demande du preneur nécessitant un accord exprès et écrit du Bailleur, une autre enseigne si l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, toutes enseignes de solderie ou de discount étant ainsi exclues.

La modification d'enseigne devra, par ailleurs, concerner une pluralité de points de vente à l'enseigne du Preneur, le Bailleur devant être informé de la modification prévue au moins trois mois à l'avance et devant y avoir donné un accord exprès et écrit, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis.

3.5 Absence d'exclusivité

Le présent bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale dans le centre, dont les autres locaux pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature.

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelle qu'activité que ce soit dans le centre pourrait faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat au preneur (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concèderaient une franchise dans le centre).

4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

4.1. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation

A compter de l'ouverture de son magasin, le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les horaires d'ouverture du centre commercial définis au règlement intérieur. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra affecter à la vente la totalité de la surface de vente autorisée de son magasin et exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée aux Stipulations Particulières. A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice. Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent bail. En cas d'infraction, le Bailleur pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local ; Le Preneur fournira annuellement dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile la copie de sa déclaration TASCOM.

Il s'engage, en outre, à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au centre commercial ou au voisinage.

Il s'engage par ailleurs à ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des lieux loués ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde. Ainsi la remise éventuelle du double des clés à la Direction du Centre se fait à ses risques et périls et ne l'exonère pas de la responsabilité qu'il prend au titre de la présente clause.

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

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

4.2. Garnissement des lieux

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

4.3. Soldes — Liquidations - Ventes

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les lieux loués, des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par l'Association des Commerçants et/ou la Direction du Centre.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresse, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

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

Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre,) est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont strictement prohibés.

4.4. Lutte contre le travail dissimulé

Le preneur s'engage à respecter les dispositions qui lui sont applicables conformément aux règles imposées par le code du travail et notamment aux textes relatifs à l'interdiction du travail dissimulé.

En outre, le Preneur remettra à première demande du bailleur les documents mentionnés à l'article D.8222-5 du code du travail.

Par la signature des présentes, le Preneur reconnaît et atteste que toute exercice d'une activité dans le local objet des présentes sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au sens des articles du code du travail et que tous salariés de nationalité étrangère seront en sus de ce qui précède, en situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

Il garantit à cet effet le Bailleur, dont la responsabilité ne pourra en aucune façon être recherchée, de toute conséquence liée au non-respect de ces règles que ces infractions soient de son propre fait, de ses salariés, de ses préposés et/ou toute personne exploitant les locaux objets du présent bail, sans préjudice, si bon semble au bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire.

5. ENSEIGNE – ESTHETIQUE - PUBLICITE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique et l'unité commerciale du Centre devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur devra soumettre au Bailleur toute modification de sa vitrine ou devanture, des enseignes qui y seront apposées, le tout dans le respect du cahier des charges agréé par le bailleur ainsi que d'une façon générale, tout ce qui concerne l'esthétique du Centre Commercial. Le Preneur devra obtenir pour toute enseigne l'autorisation du Bailleur ou de son représentant, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Les enseignes devront respecter les prescriptions impératives du cahier des charges agréé par le bailleur.

En cas d'infraction à ce cahier des charges, le Preneur devra déposer son enseigne à la première requête du Bailleur ou de son représentant. En cas de non dépôt dans le délai fixé, le bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire et le preneur sera redevable à l'égard du bailleur d'une pénalité journalière de 500 € tant que l'enseigne n'est pas déposée.

Le Preneur s'engage dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans le Centre, à utiliser obligatoirement le nom du Centre Commercial et le logotype que le Bailleur aura le cas échéant créé en respectant le graphisme et les couleurs ; le Bailleur se réserve la faculté de modifier ultérieurement le nom du Centre Commercial et/ou son logotype s'il en existe un.

6. REGLEMENTS- UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

6-1 Observation des règlements

Le Preneur s'oblige, expressément, à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur annexé au présent bail et de tous documents régissant le fonctionnement du Centre Commercial ainsi que des directives et recommandations du Bailleur ou de son mandataire et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, prestataires, clients ...).

Le Règlement Intérieur s'impose à tous les exploitants du Centre Commercial comme étant une condition déterminante du présent bail.

Les infractions au Règlement Intérieur seront sanctionnées par les pénalités prévues au Règlement Intérieur et seront versées à l'Association des Commerçants.

6-2 Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra, en conséquence, se prévaloir d'un quelconque droit acquis au maintien des dispositions du Règlement Intérieur, telles qu'elles résultent du document annexé au présent bail.

6-3 Utilisation des parties communes

Le Bailleur ou son représentant pourra s'il l'estime nécessaire interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, ils pourront en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où ils jugeront nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Ils se réservent, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à leurs frais pendant la durée du présent bail éventuellement renouvelé, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial.

6-4 Restructuration — Extension du Centre

Le Bailleur ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il pourra se substituer auront la faculté de réaliser des travaux de restructuration et/ou d'extension du Centre Commercial. Le Preneur, souffrira, quelque soit leur durée les travaux réalisés pour mener à bien ledit projet de restructuration ou d'extension, sans pouvoir réclamer au Bailleur ni indemnité, ni baisse de loyer. Le Preneur accepte par la signature des présentes, les modifications de configuration du Centre Commercial qui en résulteront sans pouvoir demander une quelconque indemnité de ce chef au Bailleur.

7 - PARKINGS

7-1 Dispositions générales relatives aux parkings

Le Preneur bénéficiera, pour sa clientèle uniquement, de l'usage du parking installé sur le terrain du Centre Commercial.

Le parking sera accessible aux clients du Preneur aux heures d'ouverture du Centre Commercial.

En ce qui concerne l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et la surveillance du parking, le Preneur s'engage à se soumettre aux décisions du Bailleur.

Le Bailleur se réserve la possibilité d'utiliser pour lui-même, pour d'autres exploitants du Centre Commercial ou des tiers, certaines surfaces du parking pour des ventes promotionnelles, des expositions, des attractions et pour l'implantation de tout bâtiment de son choix, provisoire ou non.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se plaindre, ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre, comme des éventuelles insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

En outre, le Bailleur et/ou les propriétaires du Centre Commercial se réservent la possibilité, en cas de mise en gestion du parking ou mise en location ou mise en concession, de demander aux usagers une redevance pour l'utilisation de tout ou partie des parkings.

7-2 Interdictions

Le Preneur s'interdit pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parkings dépendant du Centre Commercial et qui resteront exclusivement réservés à la clientèle en vue de favoriser au maximum la prospérité du Centre Commercial.

Les fournisseurs utiliseront les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité avec le règlement intérieur.

7-3 Sanctions

Etant donné le caractère essentiel de l'existence de nombreux parkings d'une part et le nombre des membres du personnel devant être rattachés à l'exploitation du Centre Commercial d'autre part, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur ou à son représentant l'indication des propriétaires, la marque, les numéros des voitures ou camions ou autres véhicules à moteur pouvant lui appartenir ainsi qu'à son personnel et à signaler immédiatement toute modification de cette liste.

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

En outre tout stationnement irrégulier dans les parkings tant du Preneur que du personnel dont il est responsable, entraînera de plein droit l'application d'une pénalité forfaitaire par infraction constatée de cent (100,00) euros, ce chiffre étant automatiquement réajusté en fonction des variations du montant maximum des contraventions de première classe.

Cette pénalité sera portée à deux cents (200,00) euros et révisable dans les mêmes conditions pour les véhicules non déclarés.

7-4 Parking payant

Les propriétaires auront la faculté d'exiger du public une redevance pour l'utilisation de tout ou partie des parkings dans un souci de bonne gestion des parkings et notamment d'éviter un stationnement de trop longue durée par des véhicules.

7-5. Obligation déclarative auprès de la CNIL

Il sera rappelé au preneur qu'aux termes de l'article 2 alinéa 2 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, constitue une donnée à caractère personnel toute information relative à une personne physique identifiée ou qui peut être identifiée, directement ou indirectement, par référence à un numéro d'identification ou à un ou plusieurs éléments qui lui sont propres.

Le preneur déclare avoir connaissance que les numéros d'immatriculation des véhicules de son personnel constituent des données à caractère personnel au sens de l'article précité et s'engage en conséquence à respecter les formalités déclaratives auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, désignée ci-après la CNIL, avant la création et le traitement du fichier y afférent, en application de l'article 23 de la loi susvisée, modifié par la loi n°2004-801 du 6 août 2004.

Préalablement au traitement des numéros d'immatriculation, le preneur s'engage à informer individuellement son personnel :

- 1° De l'identité du responsable du traitement et, le cas échéant, de celle de son représentant ;
- 2° De la finalité poursuivie par le traitement auquel les données sont destinées ;
- 3° Du caractère obligatoire ou facultatif des réponses ;
- 4° Des conséquences éventuelles, à son égard, d'un défaut de réponse ;
- 5° Des destinataires ou catégories de destinataires des données ;
- 6° Des droits qu'elle tient des dispositions de la section 2 du Chapitre V de la loi du 6 janvier 1978, à savoir un droit d'accès, d'opposition, d'interrogation et de rectification ;
- 7° Le cas échéant, des transferts de données à caractère personnel envisagés à destination d'un Etat non membre de la Communauté européenne.

Toute modification ou suppression de traitements existants doit également être déclarée sans délai à la CNIL (art. 30, II, L. no 78-17, 6 janv. 1978).

Enfin, le preneur s'engage à observer les dispositions de l'article L.2323-47 du Code du Travail, alinéa 2, aux termes duquel le comité d'entreprise est informé, préalablement à leur introduction dans l'entreprise, des traitements automatisés de gestion du personnel et de toute modification de ceux-ci.

Le responsable du traitement est tenu de prendre toutes précautions utiles, au regard de la nature des données et des risques présentés par le traitement, pour préserver la sécurité des données et, notamment, empêcher qu'elles soient déformées, endommagées, ou que des tiers non autorisés y aient accès (article 34 L. no 78-17, 6 janv. 1978).

Il sera rappelé au preneur que l'inobservation des formalités déclaratives auprès de la CNIL l'expose à une peine d'emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 300 000 € (article 226-16 du Code pénal).

8- CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit pendant la durée du présent bail et sa tacite prolongation d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de cinq mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre,
La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

9- GESTION DU CENTRE COMMERCIAL

Le Bailleur pourra confier la gestion du Centre à tous mandataires de son choix avec notamment les missions suivantes :

- analyse, assistance et conseil,
- gestion locative,
- supervision du Centre Commercial, de la bonne exécution de toutes les obligations juridiques, telles qu'elles résultent des baux consentis dans le Centre Commercial, de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

10- ANIMATION ET PROMOTION DU CENTRE COMMERCIAL

Le Centre Commercial constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services, conçus, planifiés, réalisés et gérés comme une unité : le preneur reconnaît expressément que cet ensemble doit être préservé.

Aussi, à titre de condition déterminante, le preneur déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans le Centre Commercial, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans les Centres Commerciaux au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation du Centre et financée par les preneurs du Centre.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'action, de promotion et d'animation, comme condition de la réussite du Centre Commercial, de son rayonnement et de sa notoriété, et par la même du développement des commerces et entreprises qui le composent.

Le preneur reconnaît, au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement du Centre Commercial, la nécessité de participer au financement de ses actions.

Les sommes collectées à ce titre seront affectées aux actions de promotion et de publicité du Centre, soit par l'intermédiaire d'une Association des Commerçants, soit par un groupement d'intérêt économique des commerçants, soit par l'intermédiaire d'un fonds de concours.

Les charges liées à l'animation et la promotion du centre sont réparties :

- au prorata des surfaces contractuelles louées GLA (Gros Lease Area) la surface GLA correspondant à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques, escaliers, coffrages, planchers intermédiaires, etc. Cette surface GLA est déterminée au titre II.
- Et entre les exploitants du centre conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local, à savoir :

o Tranche de surface comprise entre 0 et 100 m ²	1
o Tranche de surface comprise entre 101 et 500 m ²	0.9
o Tranche de surface comprise entre 501 et 1000 m ²	0.8
o Tranche de surface comprise entre 1001 et 1500 m ²	0.7
o Tranche de surface comprise entre 1501 et 2000 m ²	0.6
o Tranche de surface comprise entre 2001 et plus	0.5

10.1 L'association des commerçants

La Promotion, le développement et la publicité commerciale du Centre peuvent être assurés par l'association des commerçants constituée par les commerçants exerçant leur activité dans le centre commercial.

Le Preneur reconnaît l'utilité et l'importance de cet organisme et s'engage expressément, comme tout cessionnaire, en tant qu'exploitant du Centre, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, et tant qu'il sera membre de cette association, à régler ponctuellement, au titre de sa contribution à l'Association tous appels de fonds dans la limite des conditions financières prévues aux statuts et votées par les membres de l'association.

Compte tenu de ce qui précède, le Preneur déclare vouloir adhérer à cette association pendant la durée des relations contractuelles qui lient le Bailleur et le Preneur et dans les conditions fixées aux statuts.

Le Preneur pourra sortir de l'association :

- Dans les termes et conditions fixés dans les statuts de ladite association
- En cas de dissolution de l'Association
- En cas de fin des relations contractuelles entre le Preneur et le Bailleur, que cette fin de relations intervienne par cession, résiliation, clause résolutoire, congé d'une des parties sans renouvellement du présent bail.

C'est pourquoi, à défaut d'adhésion du Preneur à l'Association, celui-ci s'engage à verser au Bailleur sa quote-part des opérations d'animation et de promotion dans les conditions prévues au présent article et à la condition particulière du titre II, montant qui sera actualisé chaque année en fonction des appels de fonds de l'association. Les sommes ainsi versées par le Preneur seront alors reversées à l'association ou au groupement par le Bailleur.

En cas de départ du Preneur de l'association des commerçants, l'article 10.3 s'appliquera de plein droit au Preneur.

10.2 Groupement d'intérêt économique des commerçants

Le Bailleur pourra choisir de déléguer l'animation et la promotion générale de l'ensemble immobilier commercial à une association ou toute autre forme de groupement des commerçants, dont ce sera l'objet, créée à l'initiative ou avec l'accord du Bailleur

Le Bailleur ou son mandataire informera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Preneur, deux mois avant la date effective de la mise en place de cette nouvelle organisation.

Le Preneur déclare qu'il est informé de ce que son adhésion n'est pas obligatoire mais se reconnaît parfaitement conscient de l'intérêt d'adhérer à un tel groupement.

Il reconnaît notamment qu'à défaut de participer au budget de promotion et d'animation de l'ensemble immobilier commercial, il bénéficierait d'un enrichissement sans cause.

C'est pourquoi, à défaut d'adhésion ou en cas de départ du Preneur au groupement, celui-ci s'engage à verser au Bailleur sa quote-part des opérations d'animation et de promotion dans les conditions prévues au présent article et à la condition particulière reprise au titre II, montant qui sera actualisé chaque année en fonction des appels de fonds du GIE. Les sommes ainsi versées par le Preneur seront alors reversées à l'association ou au groupement par le Bailleur.

10.3 Fonds commun

Si le bailleur l'estime nécessaire et même en cas de constitution d'une association ou d'un GIE, le bailleur pourra mettre en place un fonds commun et exiger du Preneur que le Preneur contribue à la promotion, l'animation, le développement et la publicité de l'ensemble immobilier commercial au travers d'un fonds commun.

Ainsi, le bailleur pourra organiser lui-même, ou désigner tout mandataire de son choix pour organiser, les opérations de promotion, de publicité et d'animation commerciales de l'ensemble immobilier commercial, qui seront alors financées directement par les exploitants de l'ensemble immobilier commercial, ce que le Preneur accepte expressément par les présentes.

Dans cette hypothèse, le preneur, comme tout cessionnaire, s'engage expressément à contribuer financièrement aux opérations de promotion et d'animation qui seront ainsi organisées, mises en place et gérées par le Bailleur ou tout mandataire de son choix.

Les contributions financières des différents Preneurs seront alors versées directement au Bailleur ou à tout mandataire du Bailleur et incluront le cas échéant la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation et de promotion de l'ensemble immobilier commercial.

Le Bailleur ou toute autre personne physique ou morale à qui le Bailleur aura délégué cette mission, présentera aux exploitants de l'ensemble immobilier commercial, d'une part le budget annuel destiné aux actions d'animation et de promotion, et d'autre part les actions d'animation et de promotion envisagées dans l'ensemble immobilier commercial.

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et /ou prorogations, à contribuer financièrement au budget à hauteur de la somme telle que fixée en condition particulière au titre II, montant qui sera actualisé chaque année en fonction du budget de l'année précédente.

La contribution financière annuelle sera appelée selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le montant du loyer.

L'utilisation du budget fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif sera, au choix du Bailleur, affecté en sus du budget suivant, ou imputé sur les sommes dues au titre du budget suivant, ou encore restitué au Preneur.

En cas d'événements exceptionnels, tels que anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation de l'ensemble immobilier commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal de 15 (quinze) euros hors taxes indexé par mètre carré de surface pondérée dans les conditions de l'article 10 par événement.

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

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

Le non-respect de l'une quelconque des dispositions du présent article par le Preneur, entraînera, si bon semble au Bailleur, de plein droit, la résiliation du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

En outre, le gestionnaire de l'ensemble immobilier commercial, ou à défaut le Bailleur, tiendra à la disposition des locataires une copie du budget du fonds commun pour l'année en cours. Chaque locataire pourra y avoir accès sur simple demande écrite.

Le Preneur reconnaît en outre avoir parfaitement apprécié la commercialité des locaux donnés à bail et dégage le bailleur de toute responsabilité concernant les résultats des différentes actions menées dans le cadre de la promotion, l'animation, le développement et la publicité de l'ensemble immobilier commercial. Le Bailleur et/ou son gestionnaire n'auront que des obligations de moyen et non pas résultat.

11- IMPOTS – TAXES – CONTRIBUTIONS DIVERSES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, d'enseigne et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Economique Territoriale qui lui incombe et tous autres impôts et taxes dont le bailleur est responsable au titre des lieux loués ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le preneur devra rembourser au bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, en sus du loyer et des charges la quote-part correspondant au Local, et calculée comme pour les charges communes, les impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués et à l'ensemble immobilier incluant les parties communes de façon à ce que le loyer perçu par le bailleur soit entièrement net pour lui exception faite des impôts, taxes, et redevances non imputables au preneur en application de l'article R.145-35 3° du code de commerce.

A titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, les impôts, taxes et redevances inhérents au local imputables au Preneur sont la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (TSCBS article 231 ter CGI), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France, la taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asséoir sur le local, les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus. Le Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le preneur s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc..., ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds, et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur. A ce titre, il devra en outre communiquer spontanément au Bailleur copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif auxdites charges.

AK

1JZ

12- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

12.1 Définition et nature des charges

Dans l'intention réciproque des parties, le loyer perçu par le bailleur constituera pour lui un revenu net de toutes charges. En conséquence, le Preneur aura réglé pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désigné la totalité des charges et taxes comprises afférentes aux parties privatives et aux parties communes ou à usage collectif de l'ensemble immobilier excepté pour les parties communes les dépenses du bailleur qui ne peuvent être imputées sur le locataire définies par l'article R 145-35 du code de commerce.

Il est ici rappelé qu'en fonction de la structure particulière du centre commercial, le montant des charges diffère de manière significative par rapport aux immeubles traditionnels. De même, le Preneur reconnaît accepter que, compte tenu de l'évolution des réglementations, et des demandes des compagnies d'assurances, le montant de ces charges pourra être modifié en cours bail pour tenir compte de ces modifications.

Les parties communes, d'utilité commune, ou à usage collectif, sont définies par les documents régissant le foncier et par tout document qui le modifieront.

A défaut, elles concernent, de manière générale et sans que cette énumération soit limitative :

- Les parkings, les espaces verts utilisés ou non utilisés, le mobilier urbain, les installations d'agrément (jeux d'eau, bassin, fontaine, installations et jeux pour enfants, stationnement vélo, etc. ...), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les V.R.D., canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les abris publics, les aires de chargement ou de déchargement de camions ou autres véhicules, éventuellement les stations de bus et taxis,
- Les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc. ..., l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- Les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mails, rues, couloirs, gaines, rampes, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte charges ...), les monte charges, les locaux 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
- Les enseignes collectives de l'ensemble immobilier et/ou du centre, même si elles sont situées hors de l'emprise de l'ensemble immobilier ou du centre, les réseaux « wifi » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou tout autre procédé de substitution, les machines de bureaux ou périphériques, ...

- Et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques...
- Et tous nouveaux locaux communs, équipements communs en ce compris ceux qui seraient remis éventuellement à une ASL, une AFUL ou une copropriété,
- les objets mobiliers, matériel, outillage ustensile et fournitures à l'usage général du Centre Commercial et de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour le Centre Commercial et l'Ensemble Immobilier.

A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que les charges d'utilité commune, incombant au Bailleur nécessaires au titre du bon fonctionnement de l'ensemble immobilier et supportées par le Preneur comprennent notamment :

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur le ou les Syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer le Centre commercial et/ou l'Ensemble Immobilier, et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, ainsi que toutes les primes d'assurance liées à la réalisation de travaux après ouverture au public du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les honoraires de courtage d'assurance,
- l'entretien et la réfection des parkings, voies, réseaux divers et espaces verts,
- tous travaux concernant les parties à usage commun, soit réparations proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de remplacement, réfection, entretien, d'améliorations, de créations ou de rénovations justifiées, excepté ceux définis par l'article R 145-35 du code de commerce. :
 - par des malfaçons ou vices de construction,
 - par le confort de la clientèle ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier commercial,
 - l'intérêt général et la commercialité de l'ensemble immobilier commercial.
- ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, excepté les honoraires liés à la réalisation des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux, étant ici précisé que le Bailleur se réserve le droit de pouvoir prendre en considération l'amélioration des performances environnementales dans le cadre de la réalisation de ces travaux.
- l'entretien, les réparations et le remplacement des aménagements du mail et des locaux techniques, des équipements et installations à usage commun, nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial,
- les frais des améliorations ou des rénovations justifiées par la réglementation administrative ou par l'intérêt général du Centre Commercial,
- les frais de maintenance des installations à usage commun et rémunérations des prestataires de services,

AK

112

12.3 Remboursement des charges réelles et leur répartition

Il est précisé à titre de condition essentielle et déterminante, que dans le cas où il existerait au jour de la signature des présentes une grille de répartition des charges entre les locaux commerciaux, notamment en cas de soumission du Centre Commercial au statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Bailleur pourra exiger du preneur le paiement des charges réelles sans aucun forfait, selon la grille de répartition qui aura été arrêtée, et ce à compter de la prise d'effet fixée par le Bailleur pour la nouvelle répartition des charges.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, les charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exception de ceux non imputables au sens de l'article R.145-35 du code de commerce, seront répartis entre les différents locataires ou autres occupants de l'Immeuble en fonction de la surface exploitée de leur local et de la quote-part des parties communes de l'ensemble immobilier. La surface exploitée et la quote-part des parties communes de l'ensemble immobilier sont définies ci-après dans le titre II « Dispositions particulières », 1 « Caractéristiques du local ».

En ce cas le preneur devra verser au Bailleur, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision de charges (calculée à partir du budget prévisionnel annuel établi au début de chaque année) correspondant à un quart du budget annuel.

Les charges communes seront réparties :

- au prorata des surfaces contractuelles louées GLA (Gros Lease Area) la surface GLA correspondant à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques, escaliers, coffrages, planchers intermédiaires, etc. Cette surface GLA est déterminée au titre II.
- Et entre les exploitants du centre conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local, à savoir :
 - Charges communes : 1,00
 - Charges de chauffage et d'éclairage :
 - surface en étage 0,80
 - surface privatives non closes 1,20

Les charges communes du centre seront ensuite réparties entre les Preneurs au prorata de la surface contractuelle pondérée définie au présent bail par rapport à la surface pondérée de la totalité des locaux privatifs du centre.

Pour le paiement de sa quote-part de charges, le Preneur versera au Bailleur une somme telle que définie en condition particulière, TVA en vigueur à la date de chaque facturation en sus. Les charges feront l'objet, en fin de chaque exercice d'une régularisation.

Le Bailleur, son représentant ou, s'il en existe un, le Gestionnaire du Centre Commercial établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi dans le 3 mois suivant la clôture de l'exercice du Bailleur.

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

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

La date de première facturation des charges est fixée à la date de prise d'effet du bail ou à la date de mise en place, par le Bailleur, des grilles de répartition de charges.

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

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

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

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues ci-après seront applicables de plein droit au Preneur.

12.4 Fonds de roulement

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement constituant une avance de trésorerie pour faire face à des dépenses imprévues, des impayés éventuels ou des travaux prévisibles sur les parties communes à financer sur plusieurs années (extension de l'ensemble immobilier commercial, réparation, etc.), sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel.

Le bailleur tient à la disposition du preneur les devis et factures desdites dépenses ou travaux et les justificatifs des impayés éventuels.

Ledit fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes et privatives.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées au titre des articles L.622-24, L.631-14 ou L.641-3 du code de commerce, à charge pour le mandataire judiciaire de le reconstituer entre les mains du Bailleur.

Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et du fonds de roulement.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 4.5.3. seront applicables de plein droit au Preneur.

12.5 Inventaire des charges et travaux

Le nouvel article L 145-40-2 du code de commerce prévoit que :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le

AK

7132

- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du Directeur de Centre, du personnel technique et administratif du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
- Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité du Centre commercial et/ou de l'ensemble Immobilier, et les frais y afférents, les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun, les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites, etc.),
- Les frais liés au dépôt et à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre,
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales du Centre
- Les impôts taxes, cotisations et contributions de toute nature, actuels et futurs en ce compris l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, la contribution sur la valeur ajoutée, les taxes afférentes aux enseignes communes du Centre, la taxe sur la gestion des eaux fluviales, les frais de confection des rôles,
- Les charges afférentes aux parkings et notamment l'entretien, la réfection, la réparation, le remplacement, l'amélioration du revêtement sol, du marquage au sol, de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et le Centre commercial ; l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone... En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges et honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre Commercial et /ou de l'Ensemble Immobilier, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc.,

- Les honoraires des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres,
- Les frais et honoraires dus au titre de la gestion des charges et technique du centre (notamment gestion technique des parties communes et répartition des coûts de travaux, charges, taxes, impôts et redevances entre les locataires ; audit technique de l'ensemble immobilier ; établissement et communication des états récapitulatifs annuels mentionnés au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges ; information du locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux en cours de bail et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ; établissement et communication tous les trois ans de l'état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel et de l'état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût; sans que cette liste soit exhaustive).
- les frais de consommation d'eau, d'éclairage, d'électricité, de chauffage, de ventilation, de nettoyage, d'enlèvement des déchets, de voirie et de déneigement
- les frais d'utilisation, de gestion, d'entretien et de réparation des parkings, en ce compris les éventuelles extensions,
- les frais relatifs à la décoration et à la sonorisation d'ambiance, en ce compris les fleurs et plantes,
- les rémunérations et charges sociales du personnel de l'ensemble commercial,
- les frais d'achat de matériel, d'outillage et d'équipements, coût de la fourniture de produits de toute nature,
- les honoraires de l'architecte d'immeuble,
- les frais d'enseigne de l'ensemble commercial,
- les dépenses liées à la sécurité de l'ensemble commercial et à son gardiennage.

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

Si le preneur n'a pas de compteur à son nom, il s'engage à rembourser au bailleur ou à son mandataire à première demande de sa part, toutes consommations personnelles d'eau, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses décompteurs et relevés, ou si bon semble au bailleur de la même manière que ci-après prévu à l'article 12.3.

12.2 Règlement des charges

Les charges seront payées par prélèvement bancaire dans les mêmes conditions que le loyer et autres accessoires.

AK

152

locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. »

Le bailleur annexe au présent bail les pièces suivantes :

- inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.
- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du présent bail, précisant leur coût.

L'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au preneur donne lieu à un état récapitulatif annuel, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, lequel est communiqué par le bailleur ou son mandataire au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Tous les 3 ans à compter de la conclusion du bail, le bailleur ou son mandataire communique au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Dans le cas où le remboursement par le preneur au bailleur d'une charge telle que prévue dans le bail (taxe foncière ou autre taxe, réparations, réfections, frais et honoraires de gestion des charges et gestion technique, etc.) viendrait à être interdit par une disposition légale ou jurisprudentielle, les parties conviennent que le loyer sera automatiquement augmenté d'une somme égale à celle remboursée par le preneur la dernière année de paiement de la charge désormais interdite.

13. TRAVAUX – ENTRETIEN - REPARATIONS

13.1 Travaux du preneur

13.1.1 Travaux d'aménagement du Preneur lors de la prise de possession des locaux

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais et devront être terminés dans le délai défini au Titre II « Dispositions particulières ».

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges et sa compatibilité avec l'image du centre commercial. En cas de respect du cahier des charges, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligences et les terminer dans le délai défini au précédent alinéa.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre ne sont pas susceptibles d'entraîner les travaux non prévus à l'origine, sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués ou du centre.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurance souscrites conformément aux stipulations du présent bail. Il souscrira une police dommages ouvrages conformément aux dispositions de l'article L242-1 du code des Assurances et en justifier sur demande du bailleur à première demande de sa part.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai de deux mois à compter de la prise d'effet du bail, et n'aurait, ainsi, ouvert le local au public à cette date, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

13.1.2. Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, (notamment création de mezzanine) ou adjonction et, plus généralement aucune modification des installations d'origine, de même que toute intervention en façade des lieux loués sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui.

Dans ce cas, le preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, et aux dispositions du cahier des charges le cas échéant, sans que cette responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée par le Bailleur.

Le Preneur déterminera la durée des travaux nécessaire à l'accomplissement de son projet sans que cette durée n'excède 2 (deux) mois, sauf dérogation expresse du Bailleur.

13.1.3. Dispositions communes à tous travaux du Preneur

Le Preneur doit veiller à ce que ses travaux d'aménagement intérieur ne portent pas atteinte au fonctionnement général du centre commercial, ni à l'esthétique du Centre Commercial. Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- respect du cahier des charges du centre commercial,
- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même, selon la nature des travaux exécutés, qu'au titre des garanties biennale et décennale, et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation de contrôle du maître d'œuvre de l'architecte ou des services techniques du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Une fois que les autorisations du Bailleur ont été données et, le cas échéant, que les autorisations administratives ont été obtenues, le Preneur réalisera l'ensemble de ses travaux dans des délais fixés contractuellement ci-avant.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au paragraphe ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises agréées par le Bailleur de gros œuvre, d'électricité, de protection incendie et de couverture de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger. Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptible de le devenir et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Quelle que soit la date de réalisation des travaux, la validation sans réserve des travaux par le Bailleur et par la commission départementale de sécurité constituent la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur. Les honoraires des interventions techniques pour l'exécution de ces missions seront à la charge du Preneur.

A cet effet, le Preneur remettra, avant l'ouverture de son local au public, le rapport de la commission sécurité purgé de toute réserve et/ou recommandations, un rapport d'un bureau de contrôle agréé en ce qui concerne la sécurité, l'accessibilité, les installations électriques, et si nécessaire, un rapport sur la solidité des ouvrages réalisés, ainsi qu'une copie des autorisations administratives.

Une fois les travaux du Preneur réalisés, ce dernier convoquera par LRAR le Bailleur, en respectant un délai de 15 jours, afin qu'il puisse, le cas échéant, vérifier la conformité des travaux aux plans fournis et validés par le Bailleur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra, sans délai, procéder à la levée des réserves. A défaut, et 15 jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra faire réaliser les travaux nécessaires par les entreprises de son choix, aux frais du Preneur.

Les différentes autorisations données par le Bailleur ne garantissent pas le Preneur des obtentions administratives nécessaires à la réalisation de ses travaux et/ou d'exploitation de son activité. L'obtention de telles autorisations est de la seule responsabilité du Preneur, ce qu'il accepte expressément, et cela, sans recours contre le Bailleur.

Le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux et même s'il en est devenu propriétaire par la voie de l'accession.

13.2 Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, le développement durable et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements de quelque nature qu'ils soient ordonnés par les autorités administratives ou les textes susvisés, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De la même manière le Preneur se conformera à toute norme nationale ou européenne applicable dans les domaines ci-avant énumérés.

D'une manière générale, le Preneur s'assurera de la compatibilité de l'ensemble de ses aménagements, de ses travaux et de ses biens mobiliers ou non, avec les dispositions réglementaires de toute nature applicable au local concerné et/ou à l'activité du Preneur, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'ensemble des démarches nécessaires à toute mise en conformité des locaux loués et/ou de tous biens situés dans les lieux loués sera effectué et supporté par le Preneur qui s'y oblige.

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'interdit pendant toute la durée du bail, ses prorogations et renouvellements éventuels de réclamer aucune modification ni travaux de mise en conformité des lieux loués, quand bien même cette demande serait basée sur une exigence législative, réglementaire ou autre, actuelle ou future, le Preneur assumant l'intégralité de ces obligations et charges dans les lieux loués, comme il est dit ci-avant.

13.3 Entretien – Réparation - Réfections

Le Preneur devra pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements :

- tenir les lieux loués en parfait état et fera effectuer tous les travaux d'entretien de toute nature et de réparations ou réfections grosses ou menues qui pourraient en être utiles ou nécessaires, y compris ce qui pourrait être occasionné par la vétusté ou la force majeure, et cela par dérogation à l'article 1755 du code civil, à l'exception des réparations affectant le gros œuvre à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code Civil, qui seront effectuées sous la maîtrise d'ouvrage du Bailleur et/ou des propriétaires de l'immeuble, aux frais du Preneur.
- maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués et ses abords immédiats, les installations techniques et notamment

les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les 5 ans, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- Se conformer à toute réglementation tant en matière de mise aux normes qu'en matière d'entretien et de vérification de tous les équipements électriques et de tous équipements de protection contre l'incendie. Il en justifiera à toute demande du Bailleur et au moins une fois par an.
- Se conformer à toute réglementation qui s'impose au Bailleur, et notamment en matière environnementale, en ce qui concerne le traitement de l'air et de l'eau utilisée dans les lieux loués. Le Preneur fera analyser la qualité de ces éléments au moins une fois par an et transmettra le rapport au Bailleur.
- Se conformer à toute politique du Bailleur ou respecter toute réglementation en matière de tri des déchets, y compris les réglementations qui s'appliquent au Bailleur, de telle manière que ce dernier ne soit jamais inquiété. A défaut, le Preneur garantira le Bailleur de toutes les conséquences découlant du non-respect de la réglementation concernée.
- Supporter toute modification des locaux de toute nature, si par suite de modification de la législation ou de la réglementation en vigueur de tels travaux devraient être entrepris.
- informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances.
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution.
- Le preneur devra également supporter de la même manière tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux loués, sauf son recours éventuel contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qu'il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.
- veiller à la parfaite accessibilité et la parfaite visibilité de tous compteurs situés dans les lieux loués comme par exemple les compteurs situés au point de raccordement des réseaux.
- Veiller à l'accessibilité permanente de ses locaux pour la vérification, l'entretien et équipement techniques pour l'exploitation et la maintenance des équipements techniques du centre commercial traversant ou desservant ses locaux.

Les travaux définis par le présent paragraphe à réaliser par le preneur ne sont pas assimilables aux dépenses du bailleur faites sur l'immeuble dont il est demandé le remboursement en tout ou en partie au preneur.

13.4 Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de bail, et ce, quelque soit la nature desdits travaux : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

La clause d'accession jouera de la même manière pour tout kiosque édifié par le Preneur avec l'accord du Bailleur et ce qu'il soit mobilier ou immobilier.

13.5 Travaux du Bailleur

Par dérogation à l'article 1723 du code civil, le bailleur pourra, d'une manière générale, apporter toutes modifications matérielles ou immatérielles à l'ensemble immobilier et/ou dans le Centre Commercial et/ou dans les locaux loués.

En outre, le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations, extensions, ou même constructions nouvelles exécutées dans le centre ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant quarante jours, et cela, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et cela quelque puisse être la gêne engendrée par ces travaux.

En conséquence de ce qui précède, le Bailleur ou les propriétaires du Centre Commercial, ou toute personne qu'ils auront désignées, auront la faculté de réaliser toute construction, ajout, surélévation, extension du Centre Commercial.

De même le Bailleur ou les propriétaires du Centre Commercial pourront modifier, supprimer ou ajouter :

- tous kiosques permanents ou temporaires,
- tous accès aux parties communes ou privatives,
- toutes liaisons verticales et horizontales,
- tout parking et toutes places de parkings,
- tout mail,
- tout cloisonnement,
- toute extension ou modification des parties communes et/ou privatives,
- tout état de division de volume et/ou règlement de copropriété et/ou tout règlement de l'ASL ou de l'AFUL.

En outre, le Bailleur et/ou les propriétaires du Centre Commercial pourront modifier tout flux de clientèle, tout plan de commercialisation du centre commercial.

Pour l'ensemble des travaux décrits à l'article 13.5, et eu égard aux particularités d'un Centre Commercial, le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du code civil tant à l'égard du Bailleur que des propriétaires ou de toute personne qu'ils se seraient substituées.

A l'occasion de tous travaux réalisés par le Bailleur, le Preneur fera place nette à ses frais, des meubles, tentures agencements divers, enseignes, vitrages, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, et fils qui desservent d'autres parties du Centre Commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du PRENEUR.

14. ASSURANCES

14.2 Assurances souscrites pour le compte du Bailleur

14.1.1 - Assurance des biens

Le bailleur, son représentant, le syndic ou le président de l'ASL du centre a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'ensemble et la généralité des bâtiments, y compris les aménagements immobiliers réalisés par le Preneur, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,

cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance (indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment, ou indice des Risques Industriels).

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie "Recours des Voisins et des Tiers" suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

14.1.2 - Assurance de responsabilité

Le bailleur, son représentant, le syndic ou le président de l'ASL du centre a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers (Responsabilité Civile).

14.1.3 - Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle

Le Bailleur, son représentant, le syndic ou le président de l'ASL a souscrit pour le Centre existant et souscrira ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- une police "Responsabilité Civile", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- une police "Dommages Ouvrage", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police "Tous Risques Chantier", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

AK

14.2. Assurances souscrites par le Preneur

14.2.1 - Assurance des biens

Le Preneur devra faire assurer, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux, bris de glace
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- vol,

a) l'intégralité de ses aménagements autres que ceux "Immeubles par nature, par destination ou par incorporation" déjà assurés par le Président de l'Association Syndicale Libre du Centre dans le cadre de la police décrite au paragraphe 17.1.1 ci-dessus,

b) son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens.

Le ou les contrats pourront également comporter des garanties bris de machines et devra ou devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre :

- le Président de l'Association Syndicale Libre du Centre, le syndicat, le Bailleur et son vendeur en l'état futur d'achèvement et tous les bénéficiaires du ou des contrats par lequel ledit Président est assuré ainsi que leurs assureurs ;
- l'ensemble des propriétaires, des locataires et des autres occupants, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique et, en général, contre tous les autres Preneurs ou exploitants, ainsi que leurs assureurs,

14.2.2 - Assurance "pertes d'exploitation"

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

14.2.3 - Assurance de responsabilité

Le Preneur souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incombent, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les contrats d'assurances mentionnés ci-dessus, le Bailleur invoquera si bon lui semble l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

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

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

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

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

En cas de destruction des locaux loués

En cas de destruction totale ou partielle des lieux loués par suite d'incendie ou toute autre cause, le présent bail sera résilié purement et simplement et de plein droit si bon semble au bailleur, sans indemnité, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. Par partielle, il faut entendre une destruction équivalente à 50 % des lieux loués.

15- RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur et le bailleur ainsi que leurs assureurs respectifs s'engagent à renoncer réciproquement, à l'exercice de tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre eux et leurs assureurs, pour tous dommages ou pertes consécutifs aux événements suivants : incendie, explosion, foudre, accidents électriques, dégâts des eaux et autres liquides, tempête, grêle, neige, gel, choc de véhicules terrestres, chutes d'aéronefs, émeutes, mouvements populaires, terrorisme, sabotage, vandalisme, malveillance, attentats, catastrophes naturelles pouvant affecter les biens dont elles peuvent être propriétaires, locataires, occupantes à titre quelconque pour les bâtiments et matériels/mobiliers, ainsi que dépositaire ou dépositaire pour les marchandises.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

De son côté, le bailleur exonère le preneur de garantir ses risques locatifs.

16 - CESSIION - SOUS LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris la location-gérance, même temporairement et à titre gratuit et précaire.
- de sous-louer en tout ou en partie.
- de céder son droit au présent bail indépendamment du fonds de commerce et sans l'accord exprès et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Toute autre cession, et notamment la cession du droit au bail seul, est formellement interdite.

Par ailleurs, le preneur pourra céder ses droits au présent bail en cas d'autorisation, mais seulement à une personne physique ou morale honorable, solvable et compétente dans le commerce exercé tant sur

AK 152

l'activité elle-même que sur la gestion, exploitant sous une enseigne de notoriété équivalente, et en justifiant pour la personne physique ou le gérant de diplômes appropriés et/ ou d'une ancienneté d'au moins 3 années dans l'activité considérée et à la condition qu'il n'existe aucun arriéré de loyers et de charges.

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

Le contrat de cession définitif et ses annexes seront notifiés en copie au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit jours après la signature de l'acte par les parties.

En cas de cession autorisée du fonds de commerce et/ou droit au bail, le bailleur désignera son mandataire qui seul sera habilité à établir l'avenant de cession dont les frais et honoraires sont à la charge du preneur, cédant et cessionnaire étant solidaires à ce titre.

Le preneur cédant et ses codébiteurs solidaires resteront codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail, y compris en cas de maintien dans les lieux suite à un refus de renouvellement après un congé du bailleur ou une demande de renouvellement du preneur ayant fait l'objet d'un refus du bailleur. L'agrément du bailleur à la cession ne libère pas le cédant et ses codébiteurs solidaires pour l'avenir, par dérogation à l'article 1216-2 du Code civil.

Le preneur cessionnaire sera solidairement codébiteur avec le cédant et tous les cédants antérieurs, du paiement des loyers et charges échus et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, dont le fait générateur serait antérieur à la cession et ce même en cas de révélation postérieure pendant toute la durée ainsi qu'en cas de prorogation tacite.

Le preneur et ses codébiteurs solidaires resteront également codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au bailleur.

Le preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions des articles 145-16-1 du code de commerce, selon lesquelles :

« Art. L. 145-16-1. - Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Si le cessionnaire est une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce, les associés devront se porter codébiteurs solidairement vis-à-vis de la personne morale, pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail et pour l'exécution de la clause ci-dessus énoncée.

Par ailleurs dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion, scission de sociétés, de transmission universelle de patrimoine (TUP) ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par acte extrajudiciaire dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

En cas de preneur indivis, toute cession entre eux sera considérée comme une cession devant respecter les règles du présent article.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

L'acte de cession devra préciser qu'en cas de non-paiement par les cédants des factures d'eau et des taxes de voiries qui leur sont imputables, les cessionnaires devront se substituer à eux pour le paiement afin de dégager la société bailleresse de l'obligation de règlement, à charges de s'en faire rembourser le montant par les cédants.

Dans le cas où le preneur ferait l'objet d'une procédure collective, le preneur ou son représentant devra exiger de tout candidat repreneur une garantie de substitution couvrant :

- d'une part : le paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant toute la durée du bail, y compris en cas de prorogation tacite et à l'occasion du premier renouvellement,
- et d'autre part : le paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au bailleur.

Le preneur ne peut domicilier dans les lieux loués une personne physique ou morale sans l'accord exprès et par écrit préalable du bailleur.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, telles que visées au titre II.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les cessions, qu'elles soient réalisées volontairement, pour départ à la retraite, par adjudication que cette cession intervienne dans l'exercice normal de son activité ou lors d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La présente clause s'appliquera à tous cessionnaires successifs, y compris à l'administration en cas d'exercice de son droit de préemption pris en application des dispositions de l'article 58 de la loi du 2 août 2005.

La présente clause s'appliquera à tous cessionnaires successifs, y compris à l'administration ou son délégataire en cas d'exercice du droit de préemption pris en application des dispositions de l'article 58 de la loi du 2 août 2005.

17 - PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements, le preneur signataire des présentes ou ses successeurs se déciderait à vendre le fonds de commerce ci-dessus désigné, les parties conviennent ce qui suit :

Le preneur sera tenu de faire connaître au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci pour chaque élément du fonds, ses modalités de paiement, la désignation du matériel à comprendre dans la cession, les conditions générales de la vente projetée et les renseignements que tout vendeur de fonds de commerce est tenu de fournir à son acquéreur en vertu de l'article L 141-1 du Code de Commerce.

A égalité de prix, le preneur devra donner la préférence au bailleur ou à toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place sur tous autres amateurs.

En conséquence, le bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place, aura le droit d'exiger que le fonds de commerce dont il s'agit, lui soit vendu pour un prix égal à celui offert au preneur et aux mêmes conditions.

Il en sera de même en cas de mise en gérance de ce fonds de commerce ou de l'un de ses éléments incorporels, d'apport en société de celui-ci, voir même d'augmentation de capital, de fusion ou d'opération analogue, de cession de parts ou d'actions représentant 50% ou plus du capital.

Le bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place, aura un délai de trente jours, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée, pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.

Le preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions prévues par l'article L 145-46-1 du code de commerce octroyant au preneur un droit de préemption en cas de vente du local loué.

18 - LOYER

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

Le principe de ce loyer à double composante est une condition essentielle et déterminante du bail, ses prorogations et/ou ses renouvellements, et ce dans les termes de l'article 1194 du Code Civil.

18-1 Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base correspondant à la valeur locative du local objet des présentes, sur la base annuelle hors taxes stipulée en condition particulière, et indexé dans les conditions ci-après définies à l'article 18-3 b).

18-2 Loyer variable additionnel

Outre le loyer de base ci-dessus défini, le Preneur devra payer au Bailleur, un loyer variable additionnel correspondant le cas échéant à la différence positive entre, d'une part, le montant résultant de l'application du pourcentage mentionné en condition particulière au chiffre d'affaires HT, réalisé par le Preneur pendant la période considérée, et, d'autre part, le montant du loyer de base contractuellement dû pour cette même période.

a- Définition du chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, messages électroniques, minitel ou toutes autres démarches, données ou reçues dans les lieux loués quelque soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile : il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement, ainsi que toutes commissions ou rémunérations perçues pour ouverture de ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles le Preneur ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné. Entrent dans cette rubrique toutes rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphoniques et multimédia fournis au client.

AK

112

Le chiffre d'affaires du Preneur qui percevrait des commissions de quelque nature qu'elles soient, s'entend du chiffre d'affaires effectivement réalisé sans qu'il puisse se limiter aux seules commissions perçues.

La comptabilité du Preneur devra par ailleurs être ventilée par branche d'activité, pour permettre le cas échéant un contrôle du respect des dispositions de l'article 3.1.

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

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

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

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

b- Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les quinze jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.
- les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants du Centre ou externe au Centre,
- cette diffusion ne pouvant, néanmoins, se faire que sous la forme d'une diffusion groupée des chiffres d'affaires des exploitants du Centre par type d'activité,
- dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires HT et TTC réalisé pendant toute période spécifique (ex : périodes de fêtes, etc.),
- Dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée

Le Preneur devant payer l'ensemble de ses impôts personnels comme il est dit ci-après, et notamment ses charges salariales et sociales, ce dernier s'engage à en justifier au Bailleur, à toute demande de ce

dernier, et en tout état de cause au moins chaque année, en même temps que la déclaration annuelle de chiffre d'affaires, par la fourniture de tous justificatifs attestant du règlement desdites charges (URSAFF, ORGANIC, ASSEDIC...). Ces documents devront également être remis en fin de bail et avant tout départ des lieux loués.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse une pénalité de deux cents euros (200 €) par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques du centre.
Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

c- Caisses enregistreuses et bornes interactives

Sauf emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, le Preneur utilisera et fera utiliser pour enregistrer toutes ses opérations, des caisses enregistreuses de la marque et du type agréés par le Bailleur ; il ne pourra, en conséquence, et sans l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaies ou jetons.

Le Preneur pourra installer dans les lieux loués des bornes interactives ou toute autre installation similaire qui, mises à la disposition de sa clientèle permettent à cette dernière de pouvoir commander des produits ou services qu'elle se fera livrer chez elle ou à tout endroit souhaitée par elle et qu'elle paiera de tout endroit (sur place, de son domicile, ...) et par tout moyen (carte bleue, liquide, chèque...).

Cette autorisation du Bailleur est conditionnée sous la réserve expresse que lesdites bornes ou installation soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation des ventes permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes, Le chiffre d'affaires ainsi réalisé devant être déclaré par le Preneur. A défaut de respecter cette condition, le Bailleur pourra demander la résiliation en application de la clause résolutoire.

Les ventes faites par internet dont la livraison est réalisée dans les lieux loués doivent être déclarés par le preneur dans son chiffre d'affaires. Le bailleur sera autorisé à contrôler le stock du preneur.

d- Comptabilité

Le Preneur tiendra, d'autre part, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée sur, dans, ou à partir des locaux loués ; ces livres et documents devront être conservés par le Preneur pendant 5 années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du Bailleur et lui seront éventuellement présentés dans le mois de la demande qui en serait faite.

e- Contrôle comptable

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les 5 ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents comptables (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles) tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé, sur, dans et à partir des lieux loués.

- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers du Centre Commercial. Les prix librement débattus entre le Bailleur et les différents locataires lors de renouvellements, de prise à bail, de modifications des conditions de loyers seront pris en considération pour déterminer la valeur locative de l'Ensemble Immobilier.

- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Les loyers à prendre en considération seront les loyers consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal, objet du bail qui seront pondérées à 50% de leurs superficies GLA.

En outre, et par dérogation à l'article R. 145-8 du code de commerce, tous travaux réalisés par le Preneur, y compris les travaux de mise aux normes, seront pris en considération pour la détermination de la valeur locative. Le preneur renonce à solliciter une minoration de la valeur locative en application de l'article R 145-8 du code de commerce.

A défaut d'accord, le loyer de base de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions du présent bail de convention expresse et déterminante entre les parties, le loyer renouvelé ne pourra en aucun cas, être inférieur ni à la valeur locative, ni au montant du dernier loyer en cours applicable à la date du renouvellement.

Enfin, le preneur renonce expressément pour le présent bail et ses renouvellements éventuels à se prévaloir de toutes dispositions législatives existantes ou à venir tendant à interdire ou limiter la fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative, notamment, à titre d'exemple, par l'application de paliers annuels tels que prévus par le dernier alinéa de l'article L 145-34 du code de commerce.

18-4 Modalités de paiement des loyers

a- Date de paiement des loyers

Les loyers, charges et accessoires, sont payables trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, soit les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, et pour la première fois à compter de la date définie en condition particulière au titre II pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

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

A compter du 1er janvier suivant la date de prise d'effet du bail, les loyers variables additionnels et de base seront calculés par année civile.

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

Toutefois, le bailleur aura la faculté pour chacun des 4 (quatre) trimestres suivants, de calculer le loyer trimestriel à titre provisionnel sur la base d'un quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, et sous réserve que le Preneur ait remis au bailleur dans les délais convenus l'ensemble des éléments nécessaires, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile.

b- Mode de paiement (prélèvement bancaire)

Les loyers, charges, et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur, seront payables par prélèvement automatique bancaire. A cet effet, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur son compte bancaire à leurs dates d'échéance toute somme d'argent due en vertu de l'application des clauses et conditions du présent bail, et notamment les loyers, charges et accessoires.

A cet effet, le Preneur remet ce jour au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le Preneur s'engage à communiquer sans délai toute modification qui pourrait intervenir et s'oblige à fournir au moins 2 mois avant la prochaine échéance de paiement tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires à l'accomplissement de la présente clause.

Pour sa part, le Bailleur adressera, 8 jours avant chaque échéance, un avis indiquant le montant à prélever.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte retenir le paiement de ses loyers, charges et accessoires, ni même les placer sous séquestre.

c- Les sommes prélevées

En outre, en vue de faciliter le paiement des loyers, charges, fond de roulement, accessoires, contributions au fond marketing, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent bail, le Preneur autorise expressément le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues, sur le compte bancaire dont les références seront précisées au plus tard au jour de la signature des présentes.

A cet effet, le Preneur remet au Bailleur, à la date de signature des présentes, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique sur son compte bancaire et s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée du présent bail éventuellement renouvelé et/ou prorogé.

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

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt à 3(trois) fois le taux d'intérêt légal, la signature des présentes valant mise en demeure, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur et/ou de tous dommages et intérêts éventuels.

AK

HJZ

d- Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

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

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

19- INDEMNITE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Le Bailleur met à disposition des locaux dans un centre bénéficiant d'une attractivité commerciale préexistante sur le site dont le preneur bénéficiera dès le départ de son exploitation.

En conséquence, le Preneur règlera, en sus du loyer, un droit d'entrée, dont le montant est fixé au titre II, TVA en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

Ce droit d'entrée constitue, de convention formelle, un complément de loyer. Cependant, de convention expresse entre les parties, il ne sera pas intégré au loyer de base pour le calcul du loyer variable additionnel, ce que le Preneur accepte.

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

20 – DEPOT DE GARANTIE - NANTISSEMENT

20-1 Fixation :

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur remet au Bailleur, ce jour, un dépôt de garantie représentant trois mois du loyer de base hors taxes et hors charges.

La somme versée à ce titre à la signature des présentes est mentionnée ci-après au Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES ».

Le dépôt de garantie devra toujours être égal au quart du loyer annuel hors taxes. En conséquence au début de chaque année, il sera réajusté les ajustements seront effectués en retenant le montant le plus important soit du loyer de base après indexation, soit du loyer sur le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année précédente.

20-2 Restitution :

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail sans intérêt et, en fin de bail, il sera restitué au Preneur après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment les sommes dues au titre de la remise en état des locaux.

Toutefois, le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code Civil.

20-3 Cession :

Dans le cas de cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant une période de dix-huit mois. Le dépôt de garantie ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou à défaut par un expert-comptable indépendant, à la date de prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

20-4 compensation :

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes de la loi du 25 janvier 1985 codifiée aura, pour conséquence impérative, de verser le dépôt de garantie dû dans les termes du présent paragraphe et des conditions particulières et ce indépendamment du paiement des loyers et des charges découlant de l'option exercée.

20-5 Nantissement :

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité dans les lieux loués devant être consenti par le Preneur, devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours au moins avant la concrétisation d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

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

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L142-2 du Code de Commerce.

21 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD ET PENALITE

A défaut de paiement à son échéance exacte du loyer et des charges prévus au présent bail, ces sommes produiront des intérêts de retard à compter de leur échéance contractuelle et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, calculés au taux légal alors en vigueur majoré de cinq points, outre une clause pénale d'un montant de dix pour cent du montant de la somme impayée.

Toute correspondance adressée au preneur pour l'inviter à assurer le paiement du loyer ou de charges restés impayés huit jours après l'échéance, donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée.

Tous honoraires d'avocat et tous droits et émoluments d'huissier de justice, pour toute intervention en suite d'un commandement en vue d'un recouvrement de loyers et charges non payés à l'échéance convenue, seront à la charge du preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1231-5 du Code Civil, en sus des intérêts de droit et des frais répétibles.

22 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, du paiement de l'indemnité d'occupation suite à un congé avec refus de renouvellement avec ou sans offre de paiement de l'indemnité d'éviction, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou des intérêts de retard des loyers et charges impayés à l'échéance contractuelle dus à compter de l'échéance contractuelle, de l'indemnité de frais contentieux de mille euros hors taxes ci-après définie, du coût du commandement comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un commandement d'exécuter l'une quelconque des clauses du présent bail, demeuré infructueux et contenant l'intention du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre que l'obtention d'une simple ordonnance de référé qui autorisera ledit bailleur à reprendre la disposition des lieux loués.

En cas d'inobservation par le locataire de ses obligations, le bailleur aura la faculté distincte un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation ou expiration du bail pour un motif non imputable au bailleur et ce même en cas de procédure collective, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, HT TVA en sus. Cette indemnité sera révisée et indexée comme pour le loyer. Elle sera soumise aux clauses et conditions du présent bail et notamment, le paiement des charges, l'entretien des lieux, des frais de gestion, sans que cette liste soit exhaustive.

Enfin, à défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis au contentieux et les sommes dues automatiquement majorées d'une somme de mille euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment des frais de justice, de commandement, frais de greffe, assignation, notification, signification, frais de postulation, timbre de plaidoirie, etc...

Le preneur renonce à invoquer à l'encontre du bailleur les dispositions de l'article 1226 du Code civil relatives à la résiliation unilatérale du contrat.

La présente clause est conclue uniquement en faveur du bailleur laquelle ne peut être invoquée par le preneur afin d'obtenir la résiliation du bail.

23- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations souscrites au présent acte sont contractées solidairement et indivisiblement entre tous les signataires désignés sous le terme "le preneur", ainsi qu'entre tous les signataires successifs pendant toute la durée du bail, y compris en cas de tacite reconduction.

En cas de décès du preneur ou de l'un d'eux pendant le cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, de même qu'entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

24 - GARANTIES

Si le locataire est une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce,, les associés de la personne morale locataire des lieux interviennent au présent bail pour se porter codébiteurs solidaires de la société pour le paiement des loyers et charges, et de l'exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, y compris l'indemnité d'occupation et de l'indemnité de complément de loyer prévue éventuellement au paragraphe loyer ci-dessus pendant toute la durée du bail, son renouvellement éventuel et la durée d'occupation des lieux loués par le preneur.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, les codébiteurs de la personne morale titulaire du bail seront automatiquement codébiteurs de la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport laquelle est substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

La nouvelle personne issue de la fusion, scission ou de la TUP devra informer le bailleur dans les 15 jours de la fusion, scission ou de la TUP, des garanties qu'elle offre pour assurer l'exécution des clauses et conditions du présent bail, sous peine d'application de la clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où la rédaction d'un acte serait nécessaire pour régulariser les garanties, preneur et bailleur conviennent d'un commun accord de s'en rapporter pour cela, au conseil du bailleur.

Les associés qui se portent codébiteurs solidaires de la personne morale signataire du bail sont ceux mentionnés en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

25 - VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du bail, le Bailleur ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les locaux loués par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur.

26 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués, tels qu'ils résulteront des travaux mis à la charge du preneur par la présente convention.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra demander l'enlèvement en tout ou en partie des aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive de la cellule dans son état d'origine tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée aux frais du preneur.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au bailleur, l'architecte ou l'homme de l'art du bailleur, à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant un descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du preneur dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins 8 jours à l'avance. En cas d'absence du preneur, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

A la suite, l'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du bailleur, établira ou fera établir des devis par des entreprises compétentes.

L'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du bailleur, après vérification des devis des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au preneur.

Le bailleur notifiera ce montant au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de contestation du preneur dans les 10 jours de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir accepté lesdits devis et en payer le coût sur simple présentation des factures par le bailleur à la date d'échéance de la facture.

Le preneur sera tenu de payer le loyer et les charges le temps de la réalisation des travaux.

27 – ENVIRONNEMENT

Le preneur s'interdit de faire quoique ce soit qui pourrait être contraire aux règles environnementales.

Lors de la restitution des lieux, le bien loué devra être remis au bailleur libre de toutes substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité.

27-1 - Gestion des déchets

Dans le cas de la mise en place par le Bailleur du tri sélectif dans l'ensemble immobilier commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site et à éliminer par les filières adaptées les Déchets Industriels Dangereux produits par ses activités notamment par application du Décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 modifié par le Décret du 12 octobre 2007 et par toute réglementation ou législation postérieure ou à venir.

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

Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets, leur élimination ou dans le maintien en ordre du Local à déchets, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit, d'une pénalité de 500 € (cinq cents euros) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

27-2 - Gestion des eaux usées

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

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

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

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

En cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Preneur sera redevable envers le Bailleur ou propriétaire des réseaux des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être supportées par lui (Coefficient de pollution notamment).

De plus le Preneur sera redevable de plein droit d'une pénalité forfaitaire de 5.000 € (cinq mille euros) hors taxes par infraction constatée.

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

27-3 – Gestion des énergies

Le Preneur fournira à première demande du Bailleur les relevés de sa consommation énergétique (eau, électricité.)

En cas de non communication par le Preneur de ces relevés, le Bailleur sera fondé à réclamer 100 € (cent euros) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 30^{ème} jour de sa demande. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

27-4 Charte de Qualité Environnementale

La Charte de Qualité Environnementale annexée au présent bail précise les exigences du Bailleur en matière de respect de l'environnement et les engagements du Preneur.

En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec ladite Charte et ou la réglementation visée ci -avant, lors d'une visite des lieux loués en application de vérifier l'article car l'article 19 est sur le droit d'entrée du présent bail, le Bailleur mettra en demeure le Preneur de mettre en conformité ses installations et ou aménagements par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer 100 € (cent euros) hors taxes d'indemnité par jour de retard, 30 jours après la première présentation de la mise en demeure.

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

27-5 – Règlementation Amiante

Le diagnostic amiante doit être fourni par le vendeur pour toute construction dont le permis de construire a été déposé avant le 01/07/97. Le permis de construire de l'ensemble immobilier commercial ayant été déposé après le 01/07/1997, il ne sera pas annexé au présent bail un diagnostic amiante.

27-6 – Lutte Contre Les Termites

Les parties ont l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire n'a pas effectué à ce jour une telle déclaration.

27-7 – Etat Des Risques Naturels, Miniers Et Technologiques

Un état des risques naturels, technologiques ou sismiques est annexé au présent bail au cas où les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur annexe, par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

27-8 – Diagnostic de performance énergétique

Les modalités de réalisation du DPE dans les centres commerciaux sont fixées par un arrêté du 18 avril 2012 (Arr. 18 avr. 2012, NOR : DEVL1220586A : JO, 28 avr.).

Les locaux visés sont les établissements comprenant un ensemble de magasins de vente et, éventuellement, d'autres établissements recevant du public qui sont, pour leur accès et leur évacuation, tributaires de mails clos. Le DPE doit porter sur les parties communes et privatives des centres commerciaux pourvues d'un mode commun de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, auxquelles des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'ensemble immobilier commercial.

Le document, établi conformément au formulaire annexé à l'arrêté du 18 avril 2012, peut tenir lieu de DPE qui doit obligatoirement être réalisé sur les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (CCH, art. L. 134-4-1) et peut être affiché à l'intention du public au titre du « DPE-public » (CCH, art. L. 134-4).

Ledit document est annexé au présent bail et le preneur reconnaît avoir pris connaissance de ce document avant la signature du bail.

Ledit document sera remis au preneur lors de la livraison des locaux à construire en tout ou en partie.

27-9 – Annexe environnementale : pour les locaux de plus de 2000 m² de commerce et bureaux, sont exclus usines et entrepôts

Si les locaux loués ont une surface de plus de 2000 m² de commerce et bureaux, est annexée au présent bail "l'annexe environnementale" prévue par l'article L. 125-9 du Code de l'environnement et le preneur reconnaît en avoir pris connaissance.

Cette annexe comprend les éléments suivants, fournis par le bailleur :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- les consommations annuelles des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Elle comprend en outre les éléments suivants, fournis par le locataire :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation ;
- les consommations annuelles des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toute information utile relative aux consommations énergétiques des locaux loués et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des locaux loués.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

28 – RENOUVELLEMENT DU BAIL ET CLAUSES ESSENTIELLES

28-1 - En cas de renouvellement du bail, ce dernier se renouvellera sur la base de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail en ce compris le pacte de préférence, la clause de non-concurrence, la durée du bail, la méthode de fixation du loyer, sans que cette liste soit limitative, lesquelles constituent toutes des conditions essentielles du consentement des parties.

Ainsi, le bail renouvelé inclura, de convention expresse entre les parties, un loyer à double composante :

- un loyer fixe minimum garanti dont le montant sera déterminé en fonction des principes édictés à l'article 18-3-c « Fixation du loyer de base au jour du renouvellement » du présent bail commercial.

Il est rappelé que ce loyer fixe minimum garanti renouvelé ne pourra jamais être inférieur au montant du dernier loyer fixe applicable au moment du renouvellement.

Les parties conviennent que la procédure applicable pour la fixation du loyer minimum garanti renouvelé est celle définie aux articles L 145-56 à 60 du code de commerce et aux articles R 145-23 à 33 du code de commerce.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur locative à la date d'effet du renouvellement, celle-ci sera déterminée par le juge des loyers du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux, objet du bail renouvelé, auquel les parties attribuent expressément compétence, ou, si ce dernier se révélait incompétent par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux.

- un loyer variable additionnel qui ne pourra, en aucune manière être différent de celui fixé aux présentes à l'article 18 « Loyer ».

28-2 – Dans le cadre de la procédure aux fins de fixation du loyer minimum garanti en renouvellement, il est convenu que dans l'éventualité où le Tribunal de grande instance ou toute autre juridiction devait se déclarer incompétent, les parties entendent soumettre la fixation du loyer minimum garanti renouvelé à la présente CONVENTION D'ARBITRAGE dont le régime est défini par les articles 1442 et suivants du code de procédure civile :

1. En cas de litige concernant la fixation du loyer minimum garanti en renouvellement, les parties conviennent de soumettre le litige à l'arbitrage des personnes physiques suivantes :

- un premier arbitre désigné par le BAILLEUR,
- un second arbitre désigné par le PRENEUR,
- le troisième arbitre sera désigné, d'un commun accord, par les arbitres ci-dessus mentionnés, lequel devra être inscrit sur la liste des experts agréés en la matière près la Cour d'Appel du ressort de l'immeuble. Le 3^{ème} arbitre ainsi désigné est chargé d'organiser l'arbitrage. Faute par eux de parvenir à un accord et d'en avoir informé les parties au plus tard dans le délai de 1 mois à compter de leur

désignation, le troisième arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance de BORDEAUX, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

2. Les trois arbitres constituant le tribunal arbitral ont pour mission de statuer sur les demandes des parties et, en conséquence, de fixer le loyer minimum garanti en renouvellement à la valeur locative au jour du renouvellement du bail en fonction des principes édictés à l'article 18-3-c « Fixation du loyer de base au jour du renouvellement » du présent bail commercial.

3. La sentence sera rendue à la majorité des voix. Elle sera écrite et adressée aux parties dans le délai de six mois fixé ci-après, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La sentence s'impose aux parties et n'est pas susceptible d'appel.

4. La mission des arbitres est fixée à six mois à compter du jour de leur acceptation. Ce délai pourra être prorogé, conformément aux dispositions de l'article 1463 du Code de procédure civile.

5. Chaque partie fera l'avance, par moitié, des frais et honoraires de l'arbitrage, la répartition finale devant en être effectuée par les arbitres dans la sentence arbitrale.

6. Préalablement à l'acceptation de leur mission, les trois arbitres désignés par les parties devront révéler toute circonstance susceptible d'affecter leur indépendance ou leur impartialité. Les parties devront confirmer leur accord pour leur désignation au vu de ces informations. Les deux arbitres désignés par les parties ainsi que le troisième arbitre devront alors déclarer accepter la mission qui leur est confiée et, à cet effet, accepter les termes du présent compromis d'arbitrage.

7. À toutes fins, les parties conviennent que l'instance arbitrale ne prendra pas fin en cas de révocation, décès, empêchement, abstention ou récusation d'un arbitre.

Le remplacement de l'arbitre défaillant interviendra dans les conditions prévues à l'article 1 ci-dessus.

29- TOLÉRANCE

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

Toutes les clauses du présent bail sont considérées comme essentielles et déterminantes du consentement des deux parties.

30 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

De convention expresse entre bailleur, preneur et codébiteurs éventuels, tous litiges qui pourraient survenir du fait de l'application des clauses et conditions du présent bail, seront de la compétence exclusive des tribunaux de Dunkerque, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Les conditions ou modalités de paiement des loyers et charges ne sont pas une dérogation à cette attribution de juridiction.

Le bailleur effectue élection de domicile au siège social de la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, société d'Avocats au Barreau de LILLE, actuellement fixé au 30, rue de Thionville à LILLE (59000).

31 – MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes rédigés par le Cabinet notamment pour les baux commerciaux.

A cette fin, le Cabinet est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à qui de droit. Chaque partie peut exercer son droit d'accès et rectifier des données le concernant auprès de la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, Société d'avocats au Barreau de LILLE, dont le siège social est à LILLE 59800, 30, rue de Thionville, (03.28.38.93.93 - Fax 03.28.38.93.97 E-mail : scpmarchal@marchalavocats.com).

Certaines données, l'adresse et le prix du bail notamment, sauf opposition d'une partie auprès du Cabinet, seront transcrites dans une base de données immobilières ou mobilières à des fins judiciaires et/ou statistiques.

32 – REDACTION D'ACTE

Le présent bail a été rédigé par la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, 30, rue de Thionville à LILLE, représentée par Me Natacha MARCHAL, laquelle est intervenue à la demande expresse du bailleur et comme mandataire et conseil du bailleur uniquement.

Le preneur a eu préalablement à la signature connaissance du projet d'acte et de la possibilité de se faire assister par tout conseil de son choix.

Les clauses et conditions du présent bail ont été toutes librement négociées et acceptées par les parties, lesquelles déclarent que le présent bail en tous ses titres ne peut être assimilé à un contrat d'adhésion. Le preneur renonce dès lors à invoquer à l'encontre du bailleur les dispositions de l'article 1171 du Code civil.

Il est ici précisé que le preneur effectuera personnellement les formalités nécessaires qui découlent du présent bail auprès du Registre du Commerce et des Sociétés à ses frais et notamment l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers. Les conséquences du défaut du respect des formalités sont notamment la perte du bénéfice du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé que le rédacteur dégage toute responsabilité en cas de non-conformité des lieux loués aux réglementations actuelles et futures que ce soit lié aux normes environnementales ou à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées sans que cette liste soit exhaustive. Il appartient aux parties de se renseigner sur la conformité des lieux loués aux normes actuelles et futures et de faire réaliser si besoin un diagnostic des lieux par un professionnel agréé.

Il est fortement conseillé au preneur de faire enregistrer le bail afin de lui donner date certaine et de le rendre ainsi opposable au nouvel acquéreur des lieux loués en cas de vente de ces derniers en cours de bail, en application de l'article 1743 du Code civil. Si le preneur ne souhaite pas faire enregistrer le bail, il déclare avoir été prévenu des risques du défaut d'enregistrement du bail.

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige au jour de la signature du présent acte et ne sont pas remboursables en cas de non-réalisation d'éventuelles conditions suspensives.

Le montant des frais et honoraires du présent bail est mentionné en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Le preneur se reconnaît personnellement débiteur des frais de rédaction dus à la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, lesquels sont payés à la date de signature des présentes dont quittance sous réserve d'encaissement dudit chèque et ne sont pas remboursés en cas de non réalisation des conditions suspensives éventuellement convenues entre les parties.

AK

152

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

En complément des dispositions figurant en première partie des présentes, le bail est soumis aux conditions particulières suivantes :

1. Caractéristiques du local

Les locaux loués dépendant du Centre commercial " CENTRE MARINE " sur la Commune de DUNKERQUE situé Place Emile Bollaert, 59140 Dunkerque et sont constitués par :

- Les cellules n°2 et 3 situées en rez-de-chaussée d'une surface GLA de 296 m² environ,

Lesquelles comprennent :

- Une surface de vente maximale de 200 m² ;
- Une surface de réserve ou autre de 96 m².

2. Durée du bail

A titre exceptionnel et intuitu personae, et par dérogation à l'article 1^{er} des stipulations générales du présent bail, le preneur pourra donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception dès l'expiration de la première période triennale en respectant un préavis de six mois.

3. Date de prise d'effet

Le bail prendra effet à la date de prise de possession du local fixée au plus tard le 15 mai 2017.

A la date de prise d'effet du bail correspondant à la prise de possession des locaux, le preneur remettra au bailleur contre les clés de la cellule le paiement du dépôt de garantie, du loyer et des charges payables d'avance et l'attestation d'assurance. A défaut de règlement de ces sommes, le bailleur ne remettra pas au preneur les clés et il n'aura pas la jouissance des locaux tels que ci-dessus définis. Le preneur sera toutefois tenu au paiement des loyers et charges.

4. Destination du local

4.1 Usage exclusif du local :

A titre principal : Restauration sur place et à emporter

A titre accessoire : tous accessoires se rapportant à l'activité principale

4.2 Enseigne :

L'ensemble de ces articles devra être diffusé sous l'enseigne : " TAKOS KING " et " HILL'S COFFEE".

5. Loyer

5.1 Loyer de base :

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de 48 520 € H.T./H.C (QUARANTE HUIT MILLE CINQ CENT VINGT EUROS hors taxes et hors charges).

5.2 Loyer variable additionnel :

Par ailleurs, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués pendant la période considérée et le loyer de base annuel hors taxes.

Ce pourcentage est le suivant : 5 % HT du CA HT.

5.3 Franchise de loyer de base :

A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur signataire du présent bail une franchise non indexée de loyer :

- pendant la première année du bail de 7 000 € (SEPT MILLE EUROS) hors taxes et hors charges, soit 1 750 € (MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) hors taxes déduits sur chacun des 4 appels de loyer des 4 trimestres de la première année du bail,
- pendant la deuxième année du bail de 2 000 € (DEUX MILLE EUROS) hors taxes et hors charges, soit 500 € (CINQ CENT EUROS) hors taxes déduits sur chacun des 4 appels de loyer des 4 trimestres de la 2^{ème} année du bail,

En outre, à titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur signataire du présent bail une franchise totale de loyer pendant la période des travaux d'aménagement du preneur qui ne pourra excéder deux mois à compter de la prise d'effet du bail laquelle interviendra au plus tard le 15 mai 2017.

Le loyer indexé dans les conditions du Bail sera dû en totalité à compter de la date du deuxième anniversaire de prise d'effet du bail.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que :

- en cas d'infraction aux dispositions contractuelles et notamment en cas de non-paiement des loyers ou de toutes autres sommes dues en exécution du présent bail, le Preneur sera déchu rétroactivement du bénéfice de la franchise de loyer et de la réduction de loyer octroyées ci-dessus et sera alors redevable immédiatement des franchises accordées et échues.
- en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant la première période triennale, le Preneur sera déchu rétroactivement du bénéfice de la franchise de loyer et de la réduction de loyer octroyées ci-dessus et sera alors redevable immédiatement des franchises accordées et échues.

AK

152

5.4 Actualisation et Indexation du loyer de base :

- **Actualisation :** L'indice de référence est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE paru à la date de prise d'effet du bail.
- **Indexation du loyer de base :** L'indice de base retenu sera le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail. Il sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article 18.3- bailleur du titre I.

5.5 Modalités de règlement du loyer de base :

Le loyer est payable trimestriellement et à terme à échoir, par prélèvements bancaires, à compter de la date de prise d'effet du bail.

Néanmoins, à titre exceptionnel et intuitu personae, le bailleur autorise le preneur à régler le loyer mensuellement, les 1^{er} de chaque mois, pour la période allant de la prise d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2017.

A compter du 1^{er} janvier 2018, le loyer devra être réglé trimestriellement.

6. Droit d'entrée :

A titre exceptionnel et intuitu personae, il ne sera dû aucun droit d'entrée par le preneur.

7. Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux pris en charge par le bailleur

7.1 Mode de répartition

Le local loué étant compris dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, il est précisé que la surface exploitée correspondant à la surface GLA ou surface louée ci-dessus définie est de 296 m².

En cas de pondération de la répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier, il est annexé un tableau détaillant la pondération de la répartition entre les locataires.

Les frais et/ou honoraires de gestion locative sont fixés à 5 % hors taxes du montant d'une annuité de loyer hors taxes et hors charges.

7.2 Montant de la provision au titre des charges communes et de marketing (opérations de promotion et d'animation commerciales)

Le montant de la provision annuelle sur charges communes hors foncier et hors charges privatives appelée trimestriellement en même temps que le loyer est fixé à la somme de 30 € HT (TRENTÉ euros hors taxes) par m², soit une provision sur charges communes hors foncier et hors charges privatives annuelle de 8 880 € HT (HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT euros hors taxes).

A titre exceptionnel et intuitu personae, le bailleur exonère le preneur du paiement des charges de marketing dans la mesure où son local se situe en dehors du centre commercial et en dehors de toute connexion avec le mail.

8. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est de 14 556 € (QUATORZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE SIX EUROS), correspondant à un terme de loyers hors charges et toutes taxes comprises.

Il sera réajusté conformément aux dispositions de l'article 20 ci-dessus.

9. Références bancaires

- Banque :
- Agence :
- Compte n°

10. Date de livraison du local

Le preneur prendra possession des lieux dans les conditions définies à l'article 2.4 du titre I.

11. Durée des travaux d'aménagement du Preneur

Le preneur effectuera des travaux d'aménagement du local après la prise d'effet du bail lesquels dureront au maximum 2 mois.

Les lieux loués seront ouverts au public au plus tard pour le 15 juillet 2017.

12. Garanties

A titre exceptionnel et intuitu personae, le bailleur ne sollicite pas l'engagement des personnes physiques associées de la personne morale signataire du bail.

13. Frais et honoraires

Les honoraires afférents à l'établissement du présent bail sont fixés à la somme de 3 500 € (TROIS MILLE CINQ CENT EUROS) hors taxes, outre les droits d'enregistrements si les parties souhaitent faire enregistrer le bail, les frais d'envoi et de copie, et devront être réglés de la manière suivante :

- 3 000 € hors taxes à la charge du preneur et payables à la SCP Yves MARCHAL-Natacha MARCHAL-Florence MAS-Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VERITE à la date de signature du présent bail ;

- 500 € hors taxes à la charge du bailleur et payables à la SCP Yves MARCHAL-Natacha MARCHAL-Florence MAS-Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VERITE à la date de signature du présent bail.

14. Honoraires de commercialisation

Le preneur s'engage à verser la somme de 6 000 € HT (SIX MILLE EUROS hors taxes), T.V.A. en sus à la société VICITY, représentant les honoraires de commercialisation, au jour de l'ouverture du local au public.

En cas de contradiction entre les stipulations générales et les stipulations particulières du présent bail, ces dernières prévaudront.

TITRE III — DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Les dispositions stipulées dans le présent titre ont été consenties par le BAILLEUR au PRENEUR à **titre exceptionnel et personnel**, en considération de sa personnalité et de son enseigne. Il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'il contient sont établies intuitu personae et bénéficient exclusivement au preneur signataire du présent bail.

En conséquence, dans l'hypothèse de cession ou si la société preneur signataire du bail n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitant des lieux loués, les dispositions du bail reprendront immédiatement, leur plein et entier effet.

CELA ETANT CONVENU :

Le présent titre apporte des précisions ou modifications aux articles suivants du contrat de bail conclu ce jour entre la société BEROBE et Monsieur KAMEL AIT MILOUD agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société TK BSL :

1. Indemnité forfaitaire

Par dérogation à l'article 2.4 des dispositions générales du présent bail, l'indemnité due par le preneur s'il refuse de prendre possession des lieux est réduite à 3 (TROIS) mois de loyer de base toutes taxes comprises tel qu'il est défini à l'article « Loyer ».

2. clause de non-concurrence

Par dérogation à l'article 8 des dispositions générales du présent bail, le preneur s'interdit pendant la durée du présent bail et sa tacite prolongation d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de **deux mille mètres** à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

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

3. restitution du dépôt de garantie en cas de cession

Par dérogation à l'article 20.3 des dispositions générales du présent bail, le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant une période de six mois et non dix-huit mois à compter de la cession.

Pièces jointes ayant une nature contractuelle dont les 2 parties reconnaissent en avoir pris connaissance et en connaître parfaitement le contenu :

- Plan de masse du centre commercial et plan des lieux,
- le descriptif général du centre,
- le règlement intérieur du Centre Commercial,
- le cahier des prescriptions techniques et architecturales du centre,
- le dossier d'aménagement des travaux du preneur,
- statuts de l'association,
- Diagnostic de performance énergétique le quel a été communiqué au preneur avant la signature du présent acte qui le reconnaît
- état des risques naturels, miniers et technologiques pour les zones concernées datant de moins de 6 mois depuis la conclusion du bail

- inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.
- Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût,
- un tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier

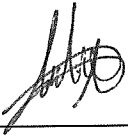
CARACTERE DETERMINANT

Toutes les clauses et conditions du présent bail et des autres pièces contractuelles y annexées ou à venir constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Fait en deux exemplaires

A DUNKERQUE, le

A défaut de précision de la date de signature du bail, la date de l'acte sera la date de l'enregistrement éventuel du bail au centre des impôts compétent, et à défaut : la date de prise d'effet du bail.

La SAS BEROBE Représentée par Monsieur Maurice-Jean Zwertvaegher LE BAILLEUR	Signature : 
La SARL TK BSL Représentée par Monsieur Kamel Aït Miloud LE PRENEUR	Signature 
Monsieur KAMEL AIT MILOUD agissant en qualité de preneur, à défaut de substitution LE PRENEUR	Signature : 

AK

Annexe 2 – Descriptif Général du Centre



Descriptif du Centre Commercial

Le Centre Commercial est composé :

- un supermarché de vente alimentaire,
- un mail commun,
- des moyennes surfaces,
- des boutiques,
- les circulations intérieures, les locaux techniques et, d'une manière générale, tous les locaux nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial,
- un parc de stationnement sur 2 niveaux.

Les différentes surfaces sont réparties sur plusieurs niveaux, le tout constituant une seule et même entité commerciale.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires. Ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales du Centre Commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immuabilité physique ou commerciale : les propriétaires du Centre Commercial conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles du Centre Commercial.

Annexe 3 – Règlement Intérieur

PREAMBULE

Le Centre commercial « Marine » ci-après dénommé « le Centre » doit rassembler en un ensemble cohérent des activités diversifiées, telle que :

- Un super marché alimentaire
- Des surfaces de restauration
- Des moyennes surfaces
- Des boutiques

Il est apparu indispensable d'organiser de manière précise l'utilisation des dits lieux, le présent règlement intérieur a été rédigé dans ce but.

Son application sera de la responsabilité de la société à laquelle le Bailleur aura confié, par mandat, la gestion et l'animation du Centre ci-après désignée « l'Exploitant ».

Ce règlement intérieur s'impose impérativement à tout utilisateur, personne physique et personne morale qui occupe à l'intérieur dudit Centre, des locaux ou emplacements de façon permanente ou occasionnelle.

Quelles que soient la nature et les modalités d'application des droits consistant les titres d'occupation de ces personnes physiques ou morales utilisateurs de locaux au sein du Centre, ils seront désignés ci-après d'une manière générale : le « Bénéficiaire ».

AJZ

AK

1. DEFINITION DES ESPACES COMMUNS

Sont définis comme espaces communs du Centre toutes les zones qui ne sont pas affectées à un usage privatif.

2. UTILISATION DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs désignés ci-dessus, ainsi que tous ceux qui pourraient être intégrés ultérieurement dans cette définition, sont des biens sur lesquels le Bénéficiaire s'interdit d'exercer aucun droit privatif.

Les Sociétés qui procéderont à des livraisons nécessitant un transfert de marchandises dans les espaces communs devront veiller à utiliser des engins dont les roulements n'endommagent pas matériaux de sols.

Elles devront prendre également toute précaution pour que leur passage s'effectue sans détérioration. A défaut, l'Exploitant se réserve la faculté :

- D'une part d'interdire l'accès au fournisseur concerné,
- D'autre part, de lui imputer le coût de la remise en état.

A cet égard :

- Il ne pourra être entreposé sur ces espaces communs de matériels, marchandises, cartons, déchets, et d'une manière générale de biens quelle qu'en soit la nature ; ceux-ci pouvant faire l'objet d'un enlèvement immédiat par les services de l'exploitant, et ce, pour des motifs tenant à la sécurité et à la circulation du public et de la clientèle, et au bon ordre de l'ensemble du Centre.

Tout objet enlevé par l'Exploitant sera entreposé à sa diligence aux frais et risques exclusifs du bénéficiaire concerné.

- Il ne pourra être procédé sur lesdits espaces à une utilisation privative par le bénéficiaire, telles que publicité ou manifestation, commerciale ou non.

Néanmoins, la dérogation à ce principe pourra être obtenue par le Bénéficiaire après accord de l'Exploitant, si celui-ci lui en fait la demande préalable, en précisant la nature de l'action publicitaire qu'il souhaite entreprendre ou de la manifestation qu'il désire organiser.

La non conformité de ces animations, par rapport aux indications contenues dans la demande formulée par le Bénéficiaire concerné, constituera un motif suffisant pour permettre, à l'Exploitant d'en interrompre l'exécution, sans préjudice des indemnités qu'elle serait conduite à demander en justice.

D'une manière générale, tout se qui est successible de porter atteinte à l'esthétique, l'image de marque et à la sécurité du Centre devra être soumis par écrit à l'approbation de l'Exploitant.

3. EXPLOITATION COMMERCIALE

- Le Bénéficiaire s'engage, à moins qu'il n'en soit empêché par des cas de forces majeures, à maintenir un personnel compétent et adéquat pour un service efficace et de qualité à l'égard de sa clientèle.
- Les actions commerciales telles que soldes et liquidations de stocks ne pourront avoir lieu qu'après que l'Exploitant en aura défini les périodes.

Le Bénéficiaire ne pourra, de même, sans l'accord de l'Exploitant, organiser de vente aux enchères, de liquidation de stock à la suite d'incendie, de dégâts pour motifs divers, de fermeture de son local ou de redressement ou de liquidation judiciaire.

- Le Bénéficiaire s'engage à utiliser le nom du Centre, le sigle et le graphisme qui sera choisi par le Bailleur dans sa publicité.
- Le Bénéficiaire sera tenu de conserver ses vitrines et enseignes et toutes parties de ses locaux immédiatement visibles du mail ou extérieur, éclairées de 8H à 21H minimum de lundi au samedi, de 8H à 13H minimum le dimanche, et jusqu'à une heure plus tardive, en cas d'ouvertures et/ou horaires exceptionnels (inaugurations, promotions diverses...) qui lui seront notifiées par l'Exploitant.

4. ENTRETIEN ET NETTOYAGE

Les Bénéficiaires devront maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté, l'ensemble de leurs locaux ; les vitres faces internes et externes, les accessoires, l'équipement et la devanture.

L'utilisation des détergents et de tout autre produit pouvant causer des odeurs désagréables dans le mail ou détériorer les différents équipements des parties communes et particulièrement le revêtement de sol est interdite.

Tout écoulement d'eau sur le sol du mail devra être supprimé immédiatement après lavage.

En cas de non respect, des dispositions ci-dessus, L'Exploitant sera fondé à faire procéder à tous les enlèvements aux frais et risques du Bénéficiaire responsable et de lui imputer le coût auquel ils auront donné lieu.

1JZ
AK

5. HORAIRES ET ACCES PUBLICS

Le Centre sera ouvert au public et les commerces seront exploités dans les parties privatives pendant les douze mois de l'année, sans fermeture annuelle.

Le Bénéficiaire s'engage, à maintenir ses locaux ouvert au public du Lundi au Vendredi de 10H00 à 19H00 (grande surface alimentaire 8H45 à 19H30), le Samedi de 10H00 à 19H30 (19H00 en hiver) (grande surface alimentaire 8H45 à 19H30) et certains dimanche et/ou jours fériés, en ouvertures et horaires exceptionnels.

Le Centre est accessible au public à partir des entrées, du Lundi au Samedi de 8H30 à 20H00, et certains dimanche et/ou jours fériés, en ouvertures et horaires exceptionnels.

6. SECURITE INCENDIE

Compte tenu des classifications différentes dont peut faire l'objet les entités du Centre concernant le régime de la Sécurité Incendie applicable, le Bénéficiaire devra se conformer aux prescriptions et règlements en vigueur qui le concerne, suivant la classification auquel le local exploité appartiendra.

Ces prescriptions et règlements lui seront remis en temps opportun par l'Exploitant et devront être affichées dans les parties privatives.

Toutefois de manière générale le Bénéficiaire devra veiller :

- A ce que les portes de secours et les couloirs d'évacuation soient toujours libres d'accès;
- A ce que les portes de sortie des locaux exploités ne soient jamais fermées, tant que la clientèle ou les employés y sont présents;
- A permettre aux unités de Sécurité Incendie le contrôle et toutes les visites d'entretien de ses équipements.

A défaut, le Bénéficiaire pourra être tenu pour responsable, en particulier si les obstructions des couloirs, portes de secours sont de son fait.

Par ailleurs, toute utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de lutte contre l'incendie fera objet de sanctions.

Chaque Bénéficiaire s'engage à respecter tous règlements et consignes concernant la Sécurité Incendie, à installer, maintenir en état permanent de fonctionnement et à entretenir à ses frais dans ses locaux des appareils individuels de protection contre l'incendie.

7. DROIT D'ACCES AUX LOCAUX DE L'EXPLOITANT

Le Bénéficiaire s'engage à permettre à l'Exploitant dûment identifiable, durant les jours ouvrables et les jours fériés en cas d'urgence, le libre accès des lieux loués, ainsi qu'aux trappes d'accès techniques figurant sur le plan qui lui a été remis de manière à lui permettre de vérifier l'état de l'immeuble ou des installations.

8. APPROVISIONNEMENT - LIVRAISON

L'Exploitant exerce sur toute livraison le contrôle ainsi défini.

a) Approvisionnement :

D'une façon générale, les livraisons s'effectuent exclusivement par l'aire de livraison aménagée et accessible aux véhicules dont le gabarit est inférieur ou égal à 4,15m en hauteur, 18m en longueur et 38 tonnes.

Cette aire de livraison est en communication avec le Centre pour desservir les boutiques. Les livraisons s'effectuent le matin du lundi au samedi inclus selon un cadre horaire fixé par l'Exploitant et en rapport avec les usages municipaux. Ils seront communiqués en temps opportun au Bénéficiaire.

Toute livraison en dehors des jours et heures indiqués ou à l'aide de moyens supérieurs au gabarit déterminé ci-dessus, peut-être autorisée à la condition que la demande parvienne à l'Exploitant 24h au moins à l'avance.

La société de gestion réglera le stationnement des fournisseurs.

Le Bénéficiaire ne pourra pas, sans autorisation écrite et préalable de l'Exploitant faire usage de moyens de manipulation mécanique ou électrique sur les espaces communs.

Les surfaces devront être, aussi rapidement que possible, nettoyées par les utilisateurs, rendues libres et débarrassées de tous débris.

Tout frais auquel donnera lieu le nettoyage rendu nécessaire, rendu nécessaire par suite de la carence du Bénéficiaire responsable, mais non identifié, rentrera dans les charges générales.

L'ensemble de cette réglementation pourra cependant faire l'objet de dérogation de la part de l'Exploitant, en cas de demande légitime, compte tenu des particularités de chaque commerce.

152
AK

b) Sanctions :

Tout fournisseur ou livreur empruntant d'autres itinéraires que ceux fixés par l'Exploitant ou à d'autres heures que celles ci-dessus, s'expose à :

- Etre refoulé par le service de sécurité de l'Exploitant ;
- Se voir interdire le déchargement des marchandises ;
- Supporter seul la responsabilité exclusive de tout accident éventuel.

En outre, le service de sécurité mis en place par l'Exploitant pourra relever l'immatriculation du véhicule et, si possible, l'identité du fournisseur ou du livreur contrevenant pour signaler au Bénéficiaire concerné.

9. PARKINGS

Les visiteurs auront la faculté d'utiliser les emplacements du parking public, moyennant redevance auprès du gestionnaire dudit parking.

10. COURRIER

Les modalités de distribution et d'expédition du courrier seront définies ultérieurement et notifiées au Bénéficiaire.

11. ENLEVEMENT DES DECHETS

Les Bénéficiaires, à l'exception de la grande surface alimentaire qui aura une installation privative, doivent acheminer leurs déchets dans les locaux poubelles et cartons, implantés dans les différents locaux du Centre, de 8H30 à 13H00.

En aucun cas, les déchets et détritrus ne pourront être brûlés dans l'enceinte du Centre.

Le Bénéficiaire devra déverser ses ordures humides et déchets secs dans les sacs étanches et les stocker dans les locaux poubelles réservés à cet effet.

Les cartons seront pliés et entreposés à part.

En aucun cas, sous peine de sanction, les ordures et cartons ne devront être entreposés dans les mails, dans les couloirs de sortie de secours du Centre, de même sur les circulations extérieures et réservées aux sorties d'intervention pompiers, et d'une manière générale ailleurs que dans les locaux prévus à cet effet.

AK

1JZ

Toute manipulation imposée aux services généraux de l'immeuble par non respect de la présente réglementation sera remboursée par le Bénéficiaire à qui incombera la responsabilité.

12. NUISANCES ET INTERDICTIONS DIVERSES

a) Nuisances :

Chaque Bénéficiaire s'engage à :

- Prendre toutes mesures utiles pour empêcher que des odeurs désagréables ne viennent envahir ses locaux ou les espaces communs ;
- Ne pas jeter produits corrosifs dans les égouts et canalisations de l'Immeuble ;
- Ne rien faire et à ne rien laisser faire qui puisse boucher les canalisations d'égouts à l'intérieur ou à l'extérieur de ses locaux ;
- Prendre toutes mesures utiles pour empêcher la transmission des bruits ou vibrations pouvant incommoder les locaux voisins et les clients de l'Immeuble.

Cette liste n'étant pas limitative mais indicative.

b) Gaz

Chaque Bénéficiaire s'interdit d'utiliser tout appareil à gaz pour quelque raison que ce soit.

c) Antennes de radio et de télévision

Aucune installation d'antenne de radio ou de télévision ne pourra être prévue sans autorisation ayant fait l'objet d'une demande écrite à laquelle l'Exploitant aura répondu favorablement.

- d) Le Bénéficiaire s'interdit d'utiliser des hauts - parleurs, électrophones, postes de radio, postes de télévision ou autre moyen de diffusion qui puissent être entendus hors de ses locaux.
- e) Le Bénéficiaire ne pourra utiliser ni permettre à qui que ce soit, concessionnaires, démonstrateurs, détenteurs de licence ou autres d'utiliser les espaces de circulation, les mails et d'une manière générale les espaces communs, pour y exploiter toute activité que ce soit, sans autorisation préalable et écrite de l'Exploitant.
- f) L'Exploitant prendra toute mesure pour faire respecter les règlements interdisant dans les surfaces communes toutes les activités qui pourraient constituer une perturbation déraisonnable ou anormale de l'exploitation de l'ensemble des boutiques, telles que colportage, camelotage , vente à la criée, sollicitations et

AK1JZ

mendicité, discours en public ou activités similaires, distribution de prospectus, de brochures, de littératures ou de tout autre objet.

- g) Le Bénéficiaire s'engage à n'exploiter aucune machine automatique dispositif similaire actionné par pièces de monnaie ou jetons la vente de tout produit, marchandise ou service, y compris, sans que cette énumération ait un caractère limitatif, les téléphones automatiques, les coffres automatiques de consigne de bagages, les toilettes payantes, les jeux payants, sans le consentement écrit de l'Exploitant.
- h) Le Bénéficiaire s'engage formellement à ne faire aucune installation de quelque nature qu'elle soit, sur la toiture et les murs extérieurs, les façades de l'Immeuble, sauf installations et agencement agréés dès l'origine par l'architecte de l'opération.

13. PENALITES

Toute infraction au présent règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible de 3,04 €/m² par jour. Pour les surfaces supérieures à 250 M2, la pénalité sera forfaitisée à 762,24 € par jour.

Cette pénalité sera appliquée aussi longtemps que l'infraction constatée durera.

Cette pénalité sera entendue, valeur à laquelle le bail a été conclu et sera indexé dans les mêmes conditions que le dit bail.

Le montant des indemnités sera versé à l'association des commerçants.

14. MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement intérieur peut être, à tout moment, modifié ou complété sur l'initiative de l'Exploitant, pour être conforme à l'intérêt collectif ou adapté à des circonstances nouvelles. Les stipulations qui précèdent peuvent faire l'objet de modifications ou compléments avec le concours du ou des représentants des Bénéficiaires qui auront été désignés par ceux-ci.

Néanmoins, toute modification ou complément du présent règlement intérieur, pour autant qu'ils concernent la sécurité incendie ou surveillance ne relève que de l'Exploitant seul.

AK

152

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

f- Sanctions

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'article ci-dessus, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il devra régler à ce dernier une indemnité de cinq cents euros (500 €) par jour de retard à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit jours de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception. Le montant susvisé sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, le Preneur devra régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un montant égal à trois mois du loyer de base contractuellement dû, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

g- Régime fiscal

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

Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail ou tout autre droit ou taxe qui lui serait substitué, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

18-3 Actualisation - Indexation du loyer de base-fixation du loyer en renouvellement

a- Actualisation

En cas de date de signature anticipée du bail, le loyer de base visé ci-dessus sera actualisé de plein droit sans aucune formalité ni demande, lors de sa prise d'effet, en fonction des variations de l'indice publié par l'INSEE défini au titre II « Dispositions particulières », l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail. La présente clause est totalement différente dans son principe, et distincte dans son calcul, de la clause d'indexation ci-après énoncée.

b- Indexation du loyer de base en cours de bail

Les indices de référence pour le calcul de l'indexation sont précisés au titre II.

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publiée par l'I.N.S.E.E chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce, lesquels ne sont pas applicables au présent loyer au même titre que l'article L 145-39 du code de commerce.

AK 1132

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail tel que défini en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail, et l'indice de révision le dernier indice publié par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision utilisé pour la révision annuelle précédente, et l'indice de révision, le même indice trimestriel calendaire de l'année suivante, de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Le calcul d'indexation s'effectuera de la façon suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{loyer suivant dernière indexation applicable} \times \text{indice de révision} / \text{indice de base}$$

Si le loyer est modifié par voie d'avenant, en application du dernier alinéa de l'article 13.5 ou judiciairement en cours de bail, le loyer ainsi modifié sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année de la révision.

Si le loyer est à paliers, le nouveau palier de loyer sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau palier de loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau palier de loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement du bail, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE au jour du renouvellement.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer sera automatique, elle n'est subordonnée à aucune condition, le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi à l'amiable entre les parties ou à défaut d'accord par voie d'expertise effectuée par un seul expert d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du siège de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

c- Fixation du loyer de base au jour du renouvellement

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra, en aucun cas, et ce indépendamment de la durée du bail, être inférieur à la valeur locative de l'ensemble immobilier commercial. Les parties conviennent, pour déterminer la valeur locative telle que définie aux articles L 145-33 et R 145-2 à 11 du code de commerce, de prendre en référence les éléments suivants, à l'exclusion de tout autre :

- La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux du Centre Commercial, lequel constitue un marché autonome de références de valeurs locatives et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle du local, objet du bail, sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS
TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES



Toutes les couleurs du shopping au  de Dunkerque.

SOMMAIRE

1 – GENERALITES

- 1.1 – Objet
- 1.2 – Définitions
- 1.3 – Descriptif du Centre Commercial

2 – TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

- 2.1 – Parties vendues, louées ou concédées
 - 2.1.1 – Caractéristiques générales des locaux
 - 2.1.2 – Etat de livraison des locaux par le Bailleur
 - 2.1.3 – Desserte des locaux
 - 2.1.4 – Livraison de la coque du Preneur
 - 2.1.5 – Pré-chauffage
 - 2.1.6 – Locaux à déchets

3 – PRESTATION A LA CHARGE DU PRENEUR

- 3.1 – Principes et généralités
- 3.2 – Prescriptions administratives
 - 3.2.1 – Autorisation de travaux
 - 3.2.2 – Respect de la réglementation
 - 3.2.3 – Qualité des travaux
 - 3.2.4 – Assurances
- 3.3 – Prescriptions relatives à l'organisation des travaux
 - 3.3.1 – Agrément des installations des Preneurs
 - 3.3.2 – Choix des entrepreneurs
 - 3.3.3 – Organisation et conditions d'exécution des travaux
 - 3.3.4 – Coordination / contrôle par le bailleur des travaux réalisés par le Preneur
- 3.4 – Aménagement
 - 3.4.1 – Plafonds
 - 3.4.2 – Devantures
 - 3.4.3 – Murs et revêtements muraux
 - 3.4.4 – Portes et autres accès
 - 3.4.5 – Revêtements de sols
 - 3.4.6 – Plancher
 - 3.4.7 – Peinture
 - 3.4.8 – Plomberie (hors hypermarché)
 - 3.4.9 – Eaux usées – eaux vannes

3.5 – Equipements techniques

3.5.1 – Chauffage, rafraîchissement et ventilation

3.5.2 – VMC, Extractions spécifiques

3.5.3 – Alimentation Gaz

3.5.4 – Electricité

3.5.5 – Installations téléphoniques

3.6 – Dispositifs de Lutte contre l'incendie

3.6.1 – Classement des Etablissements

3.6.2 – Extraction des fumées - Désenfumage

3.6.3 – Installation du sprinklage

3.6.4 – RIA

3.6.5 – Alarmes & détection incendie

3.6.6 – Consignes de sécurité

3.6.7 – Sortie de Secours

3.7 – Organisation des chantiers

3.7.1 – Dépôt de matériel

3.7.2 – Implantation – Installation des entreprises

3.7.3 – Exécution des travaux

3.7.4 – Enlèvement des détritits et des gravas

3.7.5 – Clôtures, palissades

3.7.6 – Raccordement aux réseaux

3.7.7 – Inspection du Bailleur

3.7.8 – Réparation des dégâts

3.7.9 – Planning des travaux et délais d'aménagement

ANNEXES

Annexe 1 : spécifications d'aménagement

Annexe 2 : conventions d'assistance technique

Annexe 3 : tableau de charges et surcharges

Annexe 4 : travaux a la charge des Preneurs, à réaliser par les entreprises désignées par le Bailleur

Annexe 5 : prescriptions diverses

1 – GENERALITES

1.1 – Objet

Le présent document a pour objet :

- . de décrire les caractéristiques principales du Centre Commercial.
- . de décrire les conditions de livraison des locaux privatifs loués ou vendus aux Preneurs.
- . de déterminer les conditions et charges particulières d'exécution des travaux exécutés par les Preneurs.
- . de définir certaines conditions de fonctionnement.

1.2 – Définitions

Dans le présent descriptif, on entend par :

Bailleur ou Maître d'Ouvrage : BEROBE SAS 350 avenue du stade à DUNKERQUE

Pilote «A », pilote du Bailleur : personne physique ou morale, chargée, pour le compte du Bailleur, de piloter l'ensemble des entreprises titulaires des marchés de travaux commandés par le Bailleur et d'assurer le respect des dates de réception de ces travaux.

Pilote « B », pilote des Preneurs : personne physique ou morale désignée par le Bailleur, et à la charge des Preneurs, afin de coordonner les actions des maîtres d'œuvres Preneurs (ou à défaut les entreprises intervenant pour le compte des Preneurs) avec du Pilote « A ».

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

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.

C.C (Centre commercial) : l'ensemble des magasins, boutiques et activités de loisirs, ainsi que les parties communes (mails, places, couloirs, parking, etc...).

Mails et Halls : passages intérieurs couverts du centre commercial sur lesquels donnent les vitrines et façades des boutiques.

Magasins ou boutiques : locaux commerciaux d'une surface de vente inférieure à 300 m².

Moyennes unités : locaux commerciaux d'une surface de vente de 300 à 2 499 m².

Grandes unités : locaux commerciaux d'une surface de vente égale ou supérieure à 2 500 m².

Traitement d'air : ce terme, dans ce document, signifie aussi bien « chauffage » que « rafraîchissement » ou « ventilation ».

1.3 – Descriptif du Centre Commercial

Le Centre Commercial est composé :

- un supermarché de vente alimentaire,
- un mail commun,
- des moyennes surfaces,
- des boutiques,
- les circulations intérieures, les locaux techniques et, d'une manière générale, tous les locaux nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial,
- un parc de stationnement sur 2 niveaux.

Les différentes surfaces sont réparties sur plusieurs niveaux, le tout constituant une seule et même entité commerciale.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires. Ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales du Centre Commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immuabilité physique ou commerciale : les propriétaires du Centre Commercial conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles du Centre Commercial.

2 – TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

2.1 – Parties vendues, louées ou concédées

2.1.1 – Caractéristiques générales des locaux

Planchers / dallages

Les structures sont conçues pour recevoir les surcharges suivantes (voir annexe 3) et en général :

- Charges permanentes au sol (chape, sol, cloisonnement séparatif et de distribution) 200 kg/m²
- Charges suspendues sous dalles (faux plafond, éclairage, traitement d'aire...) 50kg/m²
- Charges d'exploitations : 500kg/m²
- Mezzanines : voir annexe 1

Les surcharges indiquées ci-dessus sont supposées être uniformément réparties. Les surcharges effectives prévues par le Preneur ne devront en aucun cas imposer de 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 (validation de la maîtrise d'œuvre et du contrôleur technique nécessaires) compte tenu des parties déjà exécutées et si elles n'entraînent pas de retard dans le calendrier de réalisation des travaux du centre.

Les murs séparatifs autour des magasins

. En limite extérieure du C.C. ils seront en béton armé ou en maçonnerie d'agglomérés creux de ciment, ou en châssis menuisés vitrés ou à remplissage opaque.

. A l'intérieur du C.C. et en limite des parties communes, ils seront en général en maçonnerie d'agglomérés est comprise entre 10 et 20 cm

. Murs séparant les boutiques : les murs entre les emprises des Preneurs seront, en maçonnerie d'agglomérés creux de ciment d'épaisseur comprise entre 10 cm et 20 cm.

Les parois verticales ne pourront servir de support et aucune saignée ne pourra être faite.

La tolérance d'implantation de ces murs est de +/- 2 cm par rapport aux cotes indiquées.

Hauteurs

La hauteur libre du plancher brut à la retombée des poutres les plus basses et laissées brutes est d'eau moins 4.20m (3.00 m en pied de verrière) – Voir Annexe 6.

Cette hauteur libre pourra être diminuée par endroit des servitudes de passage des canalisations, gaines ou des réseaux de distribution communs disposés en plafond.

Ouvrages communs traversant les locaux Preneurs

Des ouvrages d'utilité commune, indispensables au fonctionnement de tout ou partie de l'ensemble immobilier dans lequel est situé le C.C. ou des éléments particuliers le composant, pourront traverser les volumes vendus ou loués, à savoir : gaines, canalisations des fluides de traitement d'air, de sprinklers, d'eaux usées, d'eau pluviales, des fourreaux électriques ou courants faibles, joints de dilatation, etc...

Cette sujétion comprend le droit de visite et d'entretien de ces éléments par tout responsable désigné par le Bailleur en tout temps, même pendant les heures d'ouverture. Ce droit doit pouvoir s'exercer sans détruire un revêtement.

En conséquence, 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.

2.1.2 – Etat de livraison des locaux par le Bailleur

Le niveau de référence

- C'est le niveau fini du Mail tel que précisé en annexe 1.

Planchers et dallages

Ils sont en 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 :

- Réserve pour chape et sols tel que précisé en annexe 1.

Plafonds

Face inférieure du plancher haut brute de décoffrage soigné avec, si nécessaire, un revêtement coupe feu compatible avec la réglementation (sauf cas particuliers suivant plans).

Poteaux

Ils sont bruts de décoffrage soigné.

Ouvertures dans les plafonds et les murs demandés par les Preneurs

Toutes les ouvertures par les Preneurs seront à leur charge compris ouvrages de raccordement, d'étanchéité, d'habillage et toutes sujétions éventuelles qu'elles entraînent pour des raisons techniques et/ou de sécurité. Elles devront tenir compte des contraintes structurelles, architecturales et d'urbanisme et recevoir l'accord préalable écrit du Bailleur, ou de la direction du centre. Leur réalisation sera soumise à la procédure d'autorisation et contrôle par la maîtrise d'œuvre (cf annexe 2).

Murs

Les murs périphériques des boutiques situées en limite extérieur du Centre Commercial sont livrés finis du côté extérieur et brut du côté intérieur ou en limite de parties communes. Dans tous les cas où les conditions réglementaires de confort thermique l'exigent, une cloison de doublage devra être exécuté par le Preneur. Si des éléments vitrés y sont inclus, ils seront réalisés par le Bailleur à la Charge du Preneur.

Les ouvrages nécessaires à la réalisation de baies, jours, portes, trémies, etc par le Preneur, ne sont pas compris dans la prestation du Bailleur.

Les ouvertures des Preneurs, donnant directement sur l'extérieur, doivent être munies de dispositifs garantissant le maintien d'une bonne isolation thermique de leurs locaux.

Les murs séparatifs entre boutique seront livrés bruts.

Enseignes boutiques

Les enseignes ou éléments publicitaires, plaqués ou en saillie, seront réalisés par le Preneur en accord avec le Bailleur (voir annexe 1)

Façades sur mail

Les têtes des murs limitant les boutiques, en bordure du mail, seront habillées, par et à la charge du Preneur selon les prescriptions architecturales indiquées en annexe 1 pour assurer l'unité décorative du centre Commercial. Les vitrines et rideaux de protection seront à la charge du Preneur (voir annexe 1).

Portes

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

Travaux particuliers exécutés par le Bailleur pour le Preneur

Palissade de chantier :

Dans un souci de simplification et d'organisation des travaux des parties communes, et si le Bailleur le juge utile, celui-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, le Bailleur informera les Preneurs du coût de ces prestations, soit quatre mois avant la livraison de la coque brute, soit au moment de la signature du bail (ou de la promesse de bail). Le règlement des prestations interviendra le jour de la livraison du lot du Preneur

3.1.3 – Desserte des locaux

Alimentation eau potable

Chaque surface commerciale disposera d'une alimentation en eau potable sur vanne, en attente, aux endroits déterminés par le Bailleur.

Eaux usées / Eaux vannes

Chaque surfaces commerciale disposera d'un point de raccordement aux divers réseaux EU / EV en attente, aux endroits déterminés par le Bailleur.

AK

Electricité

Chaque surface commerciale sera équipée par le Bailleur, à la charge du Preneur d'un câble en attente raccordé au local comptage.

Pour les boutiques, les attentes seront de type tarif bleu triphasé 60A. Pour les moyennes surfaces, les attentes seront de type tarif jaune 400A.

Téléphone

Chaque surface commerciale sera équipée par le Bailleur, à la charge du Preneur, d'un câble en attente raccordé soit au Répartiteur Général situé dans un local télécom, soit aux dérivateurs installés dans le mail suivant la solution retenue lors de la réalisation des travaux.

Autres énergies

L'alimentation en gaz des boutiques n'est pas possible.

Sont strictement interdit dans les locaux du centre commercial, le gaz en bouteille et la production individuelle (par des générateurs) d'électricité de remplacement ou de secours.

Traitement d'air

Les boutiques disposeront d'un piquage sur vannes en attente sur boucle d'eau tempérée, dont les températures sont en hiver de 20°C/25°C par – 9°C ext et en été 37°C/43°C par +28°C/50%.

Le débit d'eau à disposition est de l'ordre de 25l/h m².

Ventilation

Chaque surface commerciale sera équipée par le Bailleur d'une attente pour extraction aux endroits déterminés par le Bailleur. (extracteur toiture et étanchéité à charge du Preneur).

Les activités risquant de générer des émanations de gaz ou autres odeurs devront prévoir à leur frais tous les équipements nécessaire à leur évacuations y compris les dispositions pour renouvellement en air neuf.

Robinets d'incendie armés (R.I.A.)

Le Bailleur réalisera, à sa charge, en limite d'emprise des Preneurs de surfaces supérieures à 300 m², l'amenée d'une alimentation en attente pour le réseau de R.I.A du Preneur.

Sprinklage et détection

La protection toiture ou dalle est à la charge du Bailleur. Si nécessaire, une nappe supplémentaire sera réalisée à la Charge du Preneur en fonction des aménagements réalisés par l'entreprise de sprincklage du centre – cf annexe 4 (comme la mise en œuvre de plafonds fermés).

Détection

Chaque surface commerciale sera équipée, à la charge du Preneur des attentes suivantes :

- Pour chaque boutique, il sera prévu une boucle de détection sur laquelle le Preneur devra raccorder ses têtes de détection incendie, flash, coupure sono, coupure VMC...
- Pour chaque moyenne surface, il sera prévu :
 - _ Une boucle de détection sur laquelle le Preneur devra raccorder se têtes de détection incendie, flash, coupure sono, coupure VMC...
 - _ Un module relais sur lequel le Preneur raccordera ses DAS.

2.1.4 – Livraison de la coque du Preneur

Le Bailleur livrera au Preneur la coque hors d'eau avec les murs séparatifs à l'exception des façades destinées à recevoir les vitrines.

La fermeture de la cellule, même provisoire, est à réaliser par le Preneur, a sa charge au plus tard dans les 10 jours de la remise de la coque.

2.1.5 – Pré-chauffage

Aucun pré-chauffage n'est prévu par le Bailleur pendant la durée des travaux d'aménagement effectués par les Preneurs.

AK

2.1.6 – Locaux à déchets

Les Preneurs doivent assurer eux-mêmes l'évacuation hors du centre Commercial des déchets autres que cartons ou putrescibles, susceptible 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...

3 – PRESTATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

3.1 – Principes et généralités

Il appartient au seul Preneur de déterminer et de faire réaliser dans ses locaux, à ses frais, les travaux et installations nécessaires pour y maintenir les conditions d'une bonne exploitation commerciale dans sa spécialité.

Les travaux du Preneur feront l'objet de plans et descriptifs qui devront comporter une élévation de la façade sur le mail ou extérieur, présentée en couleur à 2 cm par mètre. Ces documents devront avoir reçu l'agrément du Bailleur sans que la responsabilité de cette dernière puisse être recherchée d'une façon quelconque à cause de cet agrément.

Cette transmission de document permettra au Bailleur 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 générale du centre, etc.

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 écrit au Bailleur en lui transmettant un descriptif technique détaillé.

L'autorisation d'édifier des mezzanines est strictement limitée aux emprises et caractéristiques précisées en annexe 1 et soumise à autorisation et contrôle de la maîtrise d'œuvre (cf. annexe 2).

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

Si des dispositifs ou des matériels, ont été réalisés ou installés par le Bailleur dans l'emprise du Preneur, et ce quel qu'en soient les raisons, ils tomberont automatiquement sous la responsabilité du 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 dispositions ou autres occupant, ils lui sont livrés dans l'état où

AK

FJZ

ce dernier les aura laissés. 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 la Direction du Centre après son ouverture auront le droit de visiter les locaux du Preneur (tant pendant la construction qu'après l'ouverture) en présence d'un représentant de ce dernier.

3.2 – Prescriptions administratives

L'importance du magasin ou de la nature des produits vendus peut nécessiter l'obtention de certaines autorisations administratives. Le Bailleur pourra exiger du Preneur, la production de ces accords. Etablissements classés, DDAS, etc...

3.2.1 – Autorisation de travaux

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. Le dossier devra être approuvé par le pilote « B » et/ou le maître d'œuvre du bailleur et / ou le bailleur (cf. annexe 2) avant son dépôt auprès des services instructeurs.

Chaque Preneur devra donc adresser au Bailleur, avant le début des travaux, son dossier de demande de permis d'aménagement en 10 exemplaires validé par le pilote ou le maître d'œuvre du bailleur.

3.2.2 – Respect de la réglementation

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

- A la réglementation contre les risques d'incendie et de panique dans les locaux recevant du public.
- A 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 dispositions prévues dans les permis de construire accordés au Bailleur 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.

- Aux règles et prescriptions édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.
- A 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 le Bailleur ne puisse être indiqué ou recherché en aucune façon pour non-respect par le Preneur d'une quelconque disposition ou réglementaire.

3.2.3 – Qualité des travaux

Le Preneur restera responsable vis-à-vis du Bailleur de l'état de ses locaux, de ses ouvrages et de leur bonne tenue. Il fera son affaire personnelle des difficultés éventuelles qu'il pourrait rencontrer pendant ou après les travaux avec les entrepreneurs chargés de leur exécution, y compris ceux, s'il y en a, auxquels le Bailleur aura confié des travaux qu'il lui aura demandé de faire réaliser pour son compte.

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

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

3.2.4 – Assurances

Les attestations suivantes devront être communiquées au Bailleur avant le démarrage des travaux.

- Assurances des Maîtres d'œuvre et entreprises du Preneur.

Les entreprises et Maîtres d'œuvre auxquels le Preneur fera appel pour ses travaux devront être titulaires de police à jour pour la durée des travaux :

a) une police de responsabilité professionnelle couvrant au minimum la responsabilité civile pendant et après les travaux, et dont les montants sont suffisants au regard du risque encouru à l'occasion de ce chantier.

AK

1-1JZ

b) une police de responsabilité civile et décennale spécifique au chantier, conforme à la loi du 4 janvier 1978 et comportant abrogation de la règle proportionnelle à hauteur des montants suivants :

- Maîtrise d'œuvre : 2 000 000€
- Entreprise : minimum de 6 500 000€ pour les entreprises titulaires des lots fondations, gros œuvre, structure, clos et couvert ; minimum de 3 000 000€ pour les entreprises de second œuvre.

Assurances « dommages ouvrages »

Le Preneur souscrira l'assurance « dommage ouvrages » prévue par la loi du 4 janvier 1978, dans laquelle il sera prévu une garantie sur existants pour garantir les dommages que pourrait subir le Centre Commercial.

Au cas où le Preneur ferait effectuer des travaux, après l'ouverture des boutiques. Il sera tenu d'en avertir le Bailleur ou le 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.

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 du Bailleur.

Assurance « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage »

Dommages corporels, matériels et immatériels en résultant avec une garantie minimum sur dommage matériels et immatériels en résultant de 1 500 000 euros, y compris sur le risque incendie.

Assurances « Tous Risques Chantier » Preneurs

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

3.3 – Prescriptions relatives à l'organisation des travaux

3.3.1 – Agrément des installations des Preneurs

Le Preneur ne peut entreprendre de travaux que sur la base des documents ayant reçu l'agrément écrit du Bailleur. Si par suite de retards ou d'insuffisance dans la fourniture des documents, le Bailleur refusait des ouvrages déjà exécutés par le

Preneur, elle ferait procéder, aux frais de ce dernier, aux remaniements qu'elle jugerait nécessaires.

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

Le Bailleur examinera toute demande du Preneur relative à des dispositions particulières modifiant les locaux cédés ou les services communs, mais facilitant l'aménagement des locaux des Preneurs. Ses réponses, transmises par lettres recommandée, seront motivées notamment par :

- L'état d'avancement des travaux
- Les possibilités techniques
- Les désagréments architecturaux
- Le gêne apportée aux autres Preneurs
- Les répercussions sur le fonctionnement commercial (après l'achèvement du centre)

Une fois l'accord définit obtenu, le Preneur pourra faire procéder aux travaux qui lui incombent dans les conditions définies au présent cahier des charges.

Le Bailleur, ou tout organisme qu'elle aura désigné, conserve le droit de s'assurer que les travaux du Preneur ont été réalisés 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, être exécutés par cette dernière aux frais, risque et périls du Preneur si le Preneur n'y fait pas procéder dans le mois qui suit la demande du Bailleur.

L'agrément que le Bailleur 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 au Bailleur la Maîtrise 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.

AK

3.3.2 – Choix des entrepreneurs

Entreprises imposées par le Bailleur

Le Bailleur 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 de ces locaux (cf. annexe 4)

Les entreprises imposées par le Bailleur, dans le but d'obtenir la cohérence des techniques et la clarté des responsabilités, sont les suivantes :

- Entreprises de gros œuvre pour les éventuels travaux modifiant la structure de la coque, ou les réseaux sous dallage.
- Entreprise de détection et de protection contre l'incendie pour les éventuels travaux modifiant ou complétant l'installation réalisée par le Bailleur.
- Entreprise réalisant la climatisation pour toute la partie d'installation située en amont du raccordement du Preneur.
- Entreprise de plomberie pour toute la partie d'installation située en amont du raccordement du Preneur.

Entreprises choisies par le Preneur

Les entreprises choisies par le Preneur seront présentées au Bailleur 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 ou si les polices d'assurances relatives aux travaux ne peuvent lui être présentées.

3.3.3 – Organisation et conditions d'exécutions des travaux

Réception des locaux

A la remise des locaux par le Bailleur au Preneur, un procès verbal de livraison de la coque sera dressé. La date de cette prise de possession est communiquée au Preneur, par lettre recommandée, en principe 15 jours avant le jour retenu.

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 mesure 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 la date contractuelle, telle qu'elle figure dans les baux ou protocoles.

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

- Coordination des travaux dus par le Bailleur

Mission de Pilotage de l'opération « A »

L'ensemble des entreprises titulaires des marchés des travaux exécutés pour le Bailleur est coordonné par un organisme spécialisé désigné dans ce qui suit par l'expression « pilote A »

-Maître d'œuvre du Preneur

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

- Le Maître d'œuvre Preneur sera désigné dans les conditions suivantes :
 - a) dans un délai de 7 jours suivant notification du jour de réception du local, le Preneur fera connaître au Bailleur les noms, adresses et références du Maître d'œuvre qu'il a choisi.
 - b) Le maître d'œuvre présenté au Bailleur sera choisi en fonction de ses qualités et expérience reconnues dans l'environnement des centres commerciaux.
 - c) le Preneur désignera un nouveau Maître d'œuvre dans un délai de 3 jours suivant notification du refus du Bailleur. Afin de faciliter les contacts éventuels du Preneur, le Bailleur pourra éventuellement fournir une liste des Maître d'œuvre déjà agréés sur le chantier susceptible de prendre en charge d'autres travaux.

- La mission du Maître d'œuvre Preneur devra comprendre obligatoirement :
 - a) la constitution des dossiers de demande de permis d'aménagement.
 - b) l'établissement, en accord avec le pilote « B » et /ou le maître d'œuvre du bailleur d'un programme d'avancement des travaux, la tenue à jour, et l'affichage de ce dernier en permanence à l'extérieur de son local.
 - c) la coordination des entreprises exécutant les travaux propres au Preneur et la représentation de celui-ci à toutes réunions ou assemblées tenues à l'initiative du Bailleur ou de ses conseils et en particulier, du pilote « A » dont il est question ci-après.

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

3.3.4 – Coordination / Contrôle par le Bailleur des travaux réalisés par le Preneur

Cette coordination et ce contrôle seront à la charge du Preneur et assurés par les prestataires désignés par le Bailleur, c'est-à-dire :

- le pilotage « B »
- le contrôleur technique
- les coordinateurs SPS (Sûreté Prévention Sécurité) et SSI
- le contrôleur des installations de climatisation
- éventuellement, la maîtrise d'œuvre des travaux modificatifs

Les conditions d'intervention de ces prestataires figurent en annexe 2.

3.4 – Aménagements

3.4.1 – Plafonds

Le Preneur réalisera tous les habillages des plafonds ou des faux-plafonds, y compris ceux nécessaires pour les ouvrages du Bailleur situés dans un local cédé.

Il appartient au Preneur d'y maintenir les possibilités d'accès aisés aux installations qu'ils dissimulent, tant communes (exemple : tampons de dégagement etc) que privatives.

3.4.2 – Devantures

Le Preneur réalisera, dans le cadre des spécifications d'aménagement jointes en annexe 1, tous les travaux de façade donnant sur les parties communes, y compris les lambrequins, devantures, vitrines, étalage, 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 du Bailleur. Il est cependant clairement admis qu'aucune fixation, aucun élément ou accessoire ne pourra être posé sur ces ouvrages par le Preneur.

Aucun éléments de la devanture, fixe ou mobile, ni aucun présentoir, gondole, etc, ne doit dépasser la limite de la parcelle sur le mail (ou sur les circulations extérieures), dans aucune de ses positions possibles.

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

Elles seront à entretenir et à nettoyer des deux côtés au minimum une fois tous les 15 jours et, si nécessaire, à remplacer (ainsi que leurs huisseries) par les Preneurs des lots qu'elles équipent, à leurs frais.

Pour les boutiques dont la (ou les) devanture(s) donne(nt) sur l'extérieur, le Preneur devra réaliser tous les travaux rendus nécessaires pour une bonne exécution de ses ouvrages, en conformité avec le règlement de PLU de la ville et le présent cahier des charges.

Le Preneur doit prendre toutes précautions pour que les mouvements prévisibles des éléments de construction (flexion ou tassement des poutres, mouvement des joints de dilatation, etc) n'affectent pas sa devanture. Celle-ci devra être munie (en position verrouillée) de fermeture difficiles à forcer et ne permettant pas le passage de crochets ou de petits rongeurs.

Les rideaux métalliques de protection seront conformes au modèle choisi par la Maîtrise d'œuvre (cf. annexe 1) pour assurer l'unité d'ensemble.

Si le Bailleur le juge utile, et, dans un souci de simplification, il pourra éventuellement faire exécuter, aux frais des Preneurs, les écrans de cantonnement des boutiques sur mail qui seraient demandés par les Services de Sécurité. Dans ce cas, le règlement de ces travaux au Bailleur, interviendrait au moment de la rédaction du procès-verbal de livraison de la coque.

Les Preneurs qui ont besoin d'une température inférieure aux températures contractuelles ou dont les activités peuvent dégager des odeurs indésirables dans un mail clos et climatisé (animalerie, etc), doivent se séparer du mail par une vitrine ne

AK

21

AJE

laissant aucune ouverture, que le passage des clients et si nécessaire le désenfumage (ceci n'enlevant rien aux exigences liées par ailleurs à la climatisation).

3.4.4 – 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 les revêtements doivent réserver une possibilité d'accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent.

Le Preneur devra demander au Bailleur si son projet est compatible avec la structure porteuse.

Seule les cloisons légères (cloisons sèches d'environ 50kg/ m²) seront en principe autorisées.

Elles devront respecter les spécifications des Compagnies d'Assurances et des services publics de sécurité.

La finition intérieure des murs situés en limite extérieur ou en limite des parties communes non chauffées comportera l'isolation thermique complémentaire à la charge des Preneurs. Les caractéristiques de ces murs après pose de l'isolation thermique devront permettre de respecter la réglementation thermique en vigueur.

De plus, le matériau à utiliser devra être classé MO ou M1.

Si son activité est génératrice de bruit, le Preneur prendra les dispositions nécessaires pour que le niveau sonore permette aux locaux voisins, de fonctionner normalement (cf. annexe 5.1).

3.4.5 – 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, dégagement d'accès, etc sont à la charge du Preneur.

Aucune porte, dans quelque position que ce soit, ne doit ouvrir en dehors du volume privatif, exception faite des sorties de secours.

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 la date contractuelle, devront 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...) sous peine d'une astreinte de 750€ par jour.

3.4.6 – Revêtements de sols

Tous les matériaux nécessaires à la remise à niveau des sols, ainsi que tous les revêtements, dallages, parquets, carrelage, peintures, etc... sont à la charge du Preneur. Les revêtements devront comporter les joints de dilatation et de rupture nécessaires.

Tous les revêtements doivent assurer une étanchéité aux liquides, qu'il s'agisse de phénomènes courant (lavage des parties carrelées ou des sanitaires), ou accidentels, y compris au droits des 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 moyen que celui des mails au droit des entrées de chaque commerce. Il appartiendra à chaque Preneur de réaliser dans son emprise privative des adaptations nécessaires en pied de vitrine et au niveau de son sol intérieur pour suivre la pente du mail.

Les boutiques, les arrière-boutiques des commerces qui pourraient communiquer avec des couloirs de service ou des espaces extérieurs, 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 dilatation, et pour éviter les répercussions de leurs mouvements sur ses ouvrages (étanchéité et revêtement)

3.4.7 – Plancher / Mezzanines

Il est rappelé que le Preneur devra respecter les prescriptions du paragraphe 3.6.1. notamment s'il envisage de construire des cloisons, etc, leur poids devant respecter les charges admissibles indiquées ci-avant et ne pas remettre en cause la stabilité de la coque.

L'autorisation d'édifier des mezzanines est strictement limitée aux emprises et caractéristiques précisées en annexe et soumises à autorisation et contrôle de la maîtrise d'œuvre (cf. annexe 1).

3.4.8 – Peinture

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

3.4.9 – 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 le Bailleur. La production d'eau chaude sera assurée par le Preneur.

3.4.10 – Eaux usées – eaux vannes

Une seule attente, eaux usées et eaux vannes sera réalisée dans chaque surface commerciale.

Il appartient au Preneur de réaliser les raccordements nécessaires de ses installations. 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 séparateur à féculs, à graisses...) et 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 fonte jusqu'à leur jonction avec les réseaux communs. Les bacs de lavage et siphons de sol comporteront des grilles inamovibles à mailles de 7 mm de côté au maximum. Faute de précautions ci-dessus, les frais dus aux troubles causés en aval leur seront imputés sans qu'ils puissent s'y opposer.

AK

3.5 – Equipements techniques

3.5.1 – Chauffage, rafraîchissement et ventilation

Le Centre étant chauffé et rafraîchi, chaque Preneur à l'obligation de réaliser, à ses frais, son installation individuelle de climatisation et de chauffage, en tenant compte de la surface et de la nature des locaux et des volumes adjacents, des débits de la ventilation, afin de maintenir les lieux dans des conditions de confort acceptable.

LE RACCORDEMENT SUR LA BOUCLE D'EAU DU CENTRE EST OBLIGATOIRE.

A partir de la boucle d'eau à température hiver 20°C/25°C (ext : -9°C, int 20°C) et été 37°C/43°C (ext : +28°C/50%, int :25°C), laissée en attente (débit de l'ordre de l/h m²) en limite du local par le Bailleur, le Preneur aura à sa charge le chauffage et le rafraîchissement de sa surface par un système « pompe à chaleur eau / air réversible ».

Pour réaliser son installation, l'entreprise du Preneur doit prévoir les éléments définis ci-dessous :

- Rédiger un descriptif quantitatif des travaux envisagés dans lequel devront apparaître les bases de calcul de son installation (calcul des déperditions, des apports, du débit d'air, des puissances chaudes et froides à prévoir en batterie)
- Réaliser les plans de son installation (vues en plan et coupes).
- Faire un schéma de principe de la régulation adoptée.

Dans son installation de climatisation, l'entrepreneur devra prévoir suivant la surface et le débit d'air nécessaire :

1) Des unités de traitement d'air type à chaleur en console ou plafonniers à condensation par eau, de marque CARRIER ou équivalent. Chaque unité sera équipée de :

- 1 caisson de reprise avec filtre à air facilement démontable 85% gravimétrique.
- 1 compresseur rotatif hermétique avec absorbeur de vibrations.
- 1 batterie évaporateur-condensateur en tiroir, avec bac à condensats blasonné et évacuation des condensats par tubes PVC mini de 30 / 32 avec pente d'évacuation mini de 2cm/m.
- 1 vanne de régulation presso statique de réglage de débit d'eau.

- 1 échangeur à eau servant de condensateur en cycle froid ou d'évaporateur en cycle chaud (perte de charges maxi du réseau depuis attente 6mCE)
 - 1 caisson de soufflage équipé de turbines centrifuges avec pression disponible suffisante pour assurer la distribution d'air par le réseau de gaines envisagé.
- 2) Un réseau de gaines en tôle galvanisée, équipé de diffuseurs type CM 1 (ANEMOTHERM), ou similaire à forte induction.
 - 3) Un raccordement des tuyauteries en fer noir depuis les vannes en attentes situées sur la boucle d'eau à température constante.
 - 4) Un contrôleur de débit d'eau.
 - 5) Un organe de réglage.

Pour assurer l'homogénéité des installations propres au Preneur avec celle du Bailleur, ces installations sont soumises à autorisation et contrôle à la charge du Preneur (cf. annexe 2.5.)

3.5.2 – VMC / Extractions spécifiques

Un réseau de gaines en tôle installé par le Bailleur permettra à chaque commerçant d'effectuer l'extraction de son magasin sur la base de 8,6 M3/h m². Dans son installation de ventilation, le Preneur aura à sa charge la réalisation d'extraction depuis l'attente (doté d'un ou plusieurs régulateurs de débit) laissé à disposition en limite du local (dans le mail) par le Bailleur.

Cet ensemble comprendra un réseau de gaines en tôles galvanisées équipé de bouches et grilles d'extraction.

Les moyens et grandes unités feront leur propres amenées d'air neuf, par des centrales autonomes à leur charge.

Dans le cas d'une activité nécessitant l'emploi d'une gaine d'extraction pour appareils de cuisson (cuisines, par exemple), le conduit maçonné sera réalisé par le Bailleur à la charge du Preneur. L'habillage intérieur de ce conduit (tubage tôle) et l'extracteur, seront exécutés par et aux frais du Preneur, en respectant les normes en vigueur en matière de visibilité et de nettoyage.

3.5.3 – Alimentation GAZ

Cette alimentation n'est pas prévue pour les boutiques.

3.5.4 - Electricité

Définition des abonnements :

Origine de l'Installation :

- A partir des branchements en attente dans les locaux comptages issus du transfo créé, pour les boutiques.
- On distinguera deux types d'abonnés sur le réseau de distribution publique pour les boutiques :
 - 1) Les abonnés Basse Tension (B.T), tarif bleu
 - 2) Les abonnés Borne Poste, tarif jaune

Les limites de puissance entre ces deux catégories d'abonnés sont définies cas par cas par les services d'ELECTRICITE DE France.

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 : connections, 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'EDF, et les assureurs. En cours d'exploitation, ils seront vérifiés annuellement par une société de contrôle agréée aux frais du Preneur. Le certificat de conformité délivré par cette dernière, sera obligatoirement transmis à la direction du centre.

Les ouvrages 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 le Bailleur.

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 de plus de 300m², y compris l'alimentation électrique de la climatisation. Le Preneur peut, en cours d'exploitation, augmenter sa puissance électrique souscrite à EDF sous réserve d'un accord écrit préalable de la Direction du Centre (dans la mesure des 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 EDF.

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

AK

27

1132

fermeture, tel 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 qui dégagent de la chaleur (notamment : éclairage) doit être compatible avec les systèmes de rafraichissement.

TOUTES ENSEIGNES ET INSCRIPTIONS (lumineuses ou non) A 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.

Prestations :

-1) Abonnés Basse Tension – Tarif bleu – entre 3 KVA et KVA

Les parties de l'installation électrique de la boutique que le Preneur doit réaliser lui-même aura son origine depuis un local comptage installé par le Bailleur, conformément aux spécifications d'EDF.

Le Preneur aura a sa charge, outre son installation intérieure, les prestations suivantes :

-a) Dans le local comptage situé au niveau des caves :

Fournitures et mise en œuvre des protections de l'alimentation (le panneau de comptage et le porte-fusibles dans la limite de 36 KW). Travaux réalisés par EDF.

-b) Entre le panneau de comptage et l'intérieur des commerces :

Fourniture et pose (sur le tableau de comptage) d'un disjoncteur, agréé par EDF.

Câble de liaison, entre ce disjoncteur et l'intérieur du local, aboutissant sur le disjoncteur différentiel agréé par EDF de l'abonné, dans fourreau prévu par le Bailleur.

Ces installations seront réalisées 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.

-c) A l'intérieur du commerce :

Fourniture et pose du tableau de protection situé à l'intérieur du commerce. Raccordement du câble d'alimentation laissé en attente à cet emplacement. Fourniture et pose également d'un disjoncteur différentiel.

-2) Abonnés Borne Poste – Tarif jaune – puissance de 36 KVA à 250 KVA

L'installation électrique exécutée par le Preneur aura son origine dans le local de comptage situé à proximité du poste de distribution publique EDF.

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 protections de l'alimentation (à installer sur Tableau Unique de Répartition d'EDF).

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 EDF à coupure visible, selon NFC 14 100, y compris câblage et filière correspondante.

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

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.

AK

Ces installations seront réalisées par le Bailleur pour le compte et à la charge du Preneur. Elles seront réputées remise au Preneur à compter du jour où ce dernier commencera à les utiliser.

3.5.5 – Installations téléphoniques

Le Bailleur fera installer les alimentations nécessaires à la charge de chaque Preneur, par son entreprise depuis le local sous-répartiteur jusque dans les magasins, y compris toutes sujétions de fourreaux, chemins de câbles, etc.

Le Preneur fera son affaire de la demande de raccordement de son local au réseau France TELECOM, ainsi que de la distribution et de l'installation téléphonique de son magasin.

3.6 – DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

3.6.1 – Classement des établissements

Le Centre étant classé en première catégorie, toutes les boutiques et moyennes surfaces situées à l'intérieur du Centre Commercial sont classées en PREMIERE CATEGORIE de type M et devront respecter la réglementation concernant les établissements recevant du public (E.R.P) de première catégorie :

- . Code de la construction et de l'habitation – Titre II : sécurité et protection contre l'incendie.

- . Arrêté du 25 juin 1980 modifié.

- . Circulaires du 3 mars 1982 et du 21 juin 1982, et textes subséquents.

Lorsque les caractéristiques des locaux, leurs modifications éventuelles ou leurs aménagements, ou lorsque les activités qui y seront exercées l'exigeront, le Preneur devra installer à ses frais les équipements de sécurité particuliers (poste armé, pyrodômes, blocs autonomes, etc) nécessaires pour être conforme aux règlements applicables, aux demandes des pompiers et aux règles de l'A.P.S.A.D.

3.6.2 – Extraction des fumées – Désenfumage (concerne uniquement les moyennes surfaces de plus de 300m² de surface de vente et restaurants)

Conformément au règlement de sécurité, le Preneur devra assurer l'évacuation mécanique des fumées de ses locaux, suivant les demandes des services de sécurité, et notamment pour les magasins dont la surface de vente est supérieur à 300m².

Le Preneur aura à sa charge tout l'équipement de cette installation, y compris les organes de détection et de déclenchement, les groupes d'extraction, les éventuels exutoires et châssis en façades, terrasses ou toiture, avec les accessoires nécessaires à leur mise en œuvre (tels que costières, ...) ainsi que le raccordement au circuit de secours conformément à l'instruction Technique n°246 relative au désenfumage dans les E.R.P.

Une commande électrique centralisée au PC de Sécurité du Centre permettra l'évacuation des fumées. Un câble sera laissé en attente au droit du local à cet effet.

Les Preneurs devront confier une mission SSI suivant l'annexe 2 au prestataire désigné par le Bailleur.

Cette mission sera prise en charge par le Preneur qui remettra au Bailleur lors de la remise du local un chèque représentant la totalité de la commande établie à l'ordre de la Société qui aura été retenue pour assurer cette mission.

3.6.3 – Installation du sprincklage

La nappe haute de protection est à la charge du Bailleur.

Le Preneur fera réaliser par l'entreprise du Centre Commercial l'installation d'extinction automatique complémentaire qui lui serait nécessaire. Il est rappelé à titre indicatif que :

- . Pour les boutiques et moyennes surfaces, avec un faux plafond plein, ou ajouré à moins de 80% de vide, il est à prévoir une nappe « décorative », sous le faux plafond avec un sprinklers pour 9m² environ en sus de la nappe haute couvrant l'ensemble des surfaces.
- . La protection des sanitaires n'est pas nécessaire s'ils ne servent pas d'entrepôt et si les cloisons sont incombustibles.
- . Les vitrines à plafond pleins devront être protégées si elles sont fermées côté boutiques.

3.6.4 – RIA

Le Bailleur réalise l'ensemble de la protection RIA des boutiques et des parties communes.

Si, du fait des aménagements prévus par le Preneur, l'installation devait être modifiée, ces travaux seraient réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur.

AK

Les robinets d'incendie armés (et leur réseau d'alimentations) qui pourraient être exigés dans les locaux du Preneur par le permis d'aménager 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.

Les RIA seront maintenus disponibles, mais fermés et plombés.

3.6.5 – Alarmes et détection incendie.

Depuis les réseaux d'alarme incendie laissé en attente en limite des surfaces privatives, (côté parties communes), le Preneur devra faire réaliser à ses frais, par les entreprises du Bailleur, le complément d'installation nécessaire conforme à l'utilisation et à la réglementation en vigueur.

Ces appareils devront être fixés aux cloisons à hauteur d'homme, à des emplacements visibles et parfaitement accessibles, par exemple à proximité des portes et maintenus en parfait état de fonctionnement. L'emplacement de ces appareils devra impérativement figurer sur les plans d'aménagement.

3.6.6 – Consigne de sécurité

a) Les exploitants de tous les magasins du Centre devront obligatoirement afficher les consignes de sécurité « EN CAS D'INCENDIE » dans chaque local de vente, de façon visible.

Ces consignes préciseront la conduite à tenir en matière d'évacuation.
Chaque exploitant sera tenu d'assurer que son personnel a pris connaissance de ces consignes.

b) Les exploitants devront apposer une « interdiction de fumer » dans les réserves et leurs annexes de façon bien visible.

3.6.7 – Sorties de secours

Les portes de sorties de secours et leur quincaillerie ainsi que les portes coupe feu sont à la charge du Preneur : les portes donnant sur l'extérieur devront être soumises à l'approbation de la Maîtrise d'œuvre.

Elles devront être conformes à la réglementation et, au besoin, être munies des dispositifs d'ouverture et de fermeture requis.

3.7 – ORGANISATION DU CHANTIER

3.7.1 – Dépôt de matériel

L'interdiction est faite de déposer du matériel ou des matériaux en dehors du local loué, sauf pendant leur déchargement ou leurs reprises 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.

3.7.2 – Implantation – Installation des entreprises :

Obligation est faite au Preneur d'implanter à l'intérieur de son local toute installation indispensable à ses entreprises, sauf dérogation accordée par écrit par le pilote « B ».

3.7.3 – Exécution des travaux

Obligation est faite au Preneur d'exécuter tous les travaux indispensables à l'aménagement, y compris la préparation des mortiers, béton, etc... à l'intérieur de son local.

3.7.4 – Enlèvement des détritits et des gravas

Les entreprises du Preneur ont l'obligation de gérer les détritits et les gravats à l'intérieur de leur cellule et ont l'obligation des les évacuer systématiquement. Si des gravats ou détritits encombrant les parties communes du centre, le bailleur pourra faire exécuter au frais du Preneur l'enlèvement des déchets.

En cas de négligence ou de refus d'un entrepreneur, le pilote « B » et/ou le Bailleur, notifiera au Preneur que, dans un délai de 24 heures, il fera enlever ces déchets aux frais, risques et périls du Preneur.

Toute demande de benne sur le domaine public sera à valider par le Pilote B et/ou le Bailleur. De façon générale, la gestion des déchets devra être validée par le Pilote B et / ou le Bailleur.

3.7.5 – Clôtures, palissades

AK

Le pilote B s'assurera, avant l'ouverture du chantier des aménagements du Preneur, que ce dernier a fait réaliser par ses soins une palissade fermant l'accès de son local (et notamment 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 matériaux les plus encombrants (climatiseur, banque...)

Cette palissade restera à sa place pendant toute la durée de ses travaux. Elle sera implantée sur l'emprise du Preneur et ne pourra en aucun cas être positionnée dans le mail. Les dérogations à ce principe seront à l'approbation des pilotes A et B en fonction de l'avancement des finitions du mail.

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

NOTA : si le Bailleur le juge utile, elle pourra faire exécuter ces travaux aux frais du Preneur sous peine d'une amende de 750€ par jour calendaire.

Les Preneurs qui n'auraient pas achevé leur travaux à la date contractuelle, devront prendre les dispositions nécessaires pour qu'aucune communication entre les parties communes interne et l'extérieur ne soit possible à travers leurs parcelles (vols, chauffage, fonctionnement des désenfumages, etc...).

Par ailleurs, le Preneur concerné devra assurer à ses frais sur sa palissade de chantier ou devanture du magasin, une animation temporaire ou publicitaire (le Bailleur pourra le conseiller pour celle-ci)

3.7.6 – Raccordement aux réseaux

Les démarches en vue des raccordements nécessaires (EDF, téléphone, etc...) aux réseaux des concessionnaires et Services Publics sont à la charge du Preneur. Il 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.

3.7.7 – Inspection du Bailleur

AK

Le Bailleur et ses contractants ont le droit d'inspecter, à tout moment, les travaux du Preneur en présence d'un de ses représentants.

3.7.8 – Réparation des dégâts

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

3.7.9 – Planning des travaux et délais d'aménagement

L'achèvement des travaux de chaque Preneur à la date convenue et notamment pour la mise en service du secteur concerné du Centre est d'une importance capitale pour le succès de l'ensemble et, par conséquent de chaque commerce en 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 ou sur la vitrine. 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 du Bailleur, après examen avec le Maître d'œuvre Preneur.

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 du Preneur, sauf dérogation expresse du Bailleur.

AK

ANNEXES

ANNEXE 1 : SPECIFICATIONS D'AMENAGEMENT

- 1.1 – Devantures
- 1.2 – Rideaux métalliques
- 1.3 – Ouvertures métallique
- 1.4 – Enseigne
- 1.5 – Plafonds et faux-plafonds
- 1.6 – Murs et revêtements muraux
- 1.7 – Mezzanines
- 1.8 – Niveau de référence

ANNEXE 2 : CONVENTIONS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

- 2.1 – Pilotage « B » et compte Prorata
- 2.2 – Contrôle Technique / Coordination SPS / Coordination SSI
- 2.3 – Contrôle des installations de climatisation
- 2.4 – Maitrise d'œuvre des travaux modificatifs

ANNEXE 3 : CHARGES ET SURCHARGES

- 3.1 – Electricité / téléphonie

ANNEXE 4 : TRAVAUX A LA CHARGE DES PRENEURS, A REALISER PAR LES ENTREPRISES DESIGNÉES PAR LE BAILLEUR

- 4.1 – Sprinklers
- 4.2 – Détection incendie

ANNEXE 5 : PRESCRIPTIONS DIVERSES

- 5.1 – Acoustique – Vibrations

ANNEXE 6 : PLANS

- 6.1 – Plan et coupe

AK

CENTRE COMMERCIAL MARINE - Dunkerque

CPTA

ANNEXE 1

Spécifications d'aménagement

- 1.1 – Devantures
- 1.2 – Rideaux métalliques
- 1.3 – Ouvertures sur l'extérieur
- 1.4 – Enseignes
- 1.5 – Plafonds et faux-plafonds
- 1.6 – Murs et revêtements muraux
- 1.7 – Mezzanines
- 1.8 – Niveau de référence

1.1 – Devantures

Il est rappelé que le Preneur devra fournir pour approbation un plan échelle 1/50 minimum comportant toutes indications de matériaux et de couleurs utilisés pour réaliser sa devanture.

Dans la mesure où le niveau de présentation général du centre, son ambiance architecturale, sa décoration contribuent à son attractivité, les Preneurs s'attacheront à harmoniser la conception de leurs vitrines, tant au niveau des matériaux que des couleurs, avec ce qui est prévu pour l'aménagement des parties communes. Le Bailleur se réserve la possibilité, en cas de contradiction esthétique entre le concept de la boutique et la décoration du mail, d'imposer la mise en œuvre de certains matériaux.

La conception des devantures devra privilégier la transparence et l'ouverture la plus importante sur le mail, en évitant sur le mail les « fonds de vitrines » et les panneaux opaques.

Les vitrines auront impérativement une arase haute dans l'alignement des vitrines existantes adjacentes et sous le bandeau continu existant (à environ 2.70 m du sol fini du mail selon localisation).

Les menuiseries seront réalisées avec des profils similaires aux existants dans le ton des menuiseries existantes (RAL 7015) . Dans les parties arrondies et les angles, il est préconisé des assemblages de vitrages sans menuiseries (joint transparent).

Les comptoirs de vente seront implantés à 80cm au moins en retrait de la limite privative du magasin.

Les Preneurs disposant d'une vitrine donnant sur l'extérieur s'obligeront à ne pas la rendre opaque.

Les vitrines claires sont vivement recommandées. A défaut des dispositifs tels que fonds de vitrines à 0,80m de la façade, seront mis en œuvre éventuellement des stores intérieurs à lames textile pour cacher des ouvrages intérieurs aux regards.

Les vitrines extérieures sont soumises aux mêmes règles d'éclairage et d'entretien que les vitrines intérieures.

AK

Dans le cas où le Preneur planterait tout ou partie de sa vitrine ou de son entrée en retrait de son emprise, il lui appartiendra d'assurer la continuité des prestations de finitions mises en œuvre par le Bailleur pour l'aménagement du mail, (notamment au sol).

Pour ce faire, il est recommandé au Preneur de faire appel aux entreprises réalisant ces ouvrages communs.

1.2 – Rideaux de protection

A minima les ouvertures des devantures des magasins tant sur l'intérieur que sur l'extérieur seront protégées par des grilles anti-effraction, à enroulement selon les prescriptions suivantes :

- Pour les vitrines donnant sur l'extérieure elles seront constituées obligatoirement de lames métalliques laquées micro-perforées de ton blanc ou de type Maxision en polycarbonate transparent (rideaux métalliques pleins interdits). Ces grilles seront implantées obligatoirement côté intérieur de la boutique, fixées sur des supports indépendants des maçonneries existantes. Les coulisses et les rouleaux ne devront pas être visibles de l'extérieur.
- Pour les vitrines donnant sur le mail intérieur et dont les ouvertures à protéger sur mail sont d'une largeur inférieure ou égale à 1.80m (3UP), Les grilles protégeant ses ouvertures seront constituées obligatoirement de lames métalliques laquées micro-perforées dans le ton des menuiseries existantes, RAL 7015 (rideaux métalliques pleins interdits). Ces grilles seront implantées obligatoirement côté intérieur de la boutique, fixées sur des supports indépendants des maçonneries existantes. Les coulisses et les rouleaux ne devront pas être visibles du mail.
- Pour les vitrines donnant sur le mail intérieur et dont les ouvertures à protéger sur mail sont d'une largeur supérieure à 1.80m (3UP), elles seront constituées obligatoirement de lames transparentes type Maxivision. Ces grilles seront implantées obligatoirement côté intérieur de la boutique, fixées sur des supports indépendants des maçonneries existantes. Les coulisses et les rouleaux ne devront pas être visibles du mail.

1.3 – Ouvertures sur l'extérieur

Dans les façades extérieures, aucune ouverture autre que celle initialement prévues par le Bailleur n'est autorisée.

1.4 Enseignes

AK

Les enseignes intérieures et extérieures donnant sur le mail devront impérativement se trouver centrée verticalement sur le bandeau prévu à cet effet et dans une bande comprise entre 3.05 et 4.35 m au-dessus du sol fini du mail.

Les éventuelles enseignes à implanter au droit des parties vitrées extérieures seront positionnées sur un emplacement défini par le bailleur et seront de type vitrophanie intérieure ou placées derrière le vitrage.

De manière générale les enseignes positionnées sur bandeaux ou autre emplacements spécifiques extérieurs devront faire l'objet d'une demande particulière afin de pouvoir être conçues dans le cadre des dispositions du permis de construire et des préconisations générales suivantes :

- Les enseignes n'indiqueront que le nom du magasin, et éventuellement la nature du commerce exercé.
- Elles seront de type lettres caissons découpées faces laquées noires, chants lumineux blancs et fonds blancs.

➤ *Exemple :*



- Elles seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements électrique applicables. Elles devront être agréées par les services de sécurité incendie et le Bureau de Contrôle.

Les enseignes éventuellement positionnées sur kakémonos extérieures sont uniquement autorisés sur les emplacements définis par le bailleur et seront de teinte monochrome et d'une taille maximale définis selon l'emplacement.

L'évacuation, l'installation et l'exploitation de toutes les enseignes seront soumises aux restrictions suivantes :

- Il ne sera admis aucun tube fluorescent, boîte à ballast, transformateur, câble, tube, coffret, si ces appareils ne sont pas protégés et dissimulés.
- Il ne sera admis aucun éclairage clignotant, vibrant, dansant, flash, ni aucune animation, ni lampes pivotantes, etc...
- Il sera interdit d'indiquer le nom et/ou la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installateur.

- Si l'enseigne comporte une source de lumière placée derrière les lettres ou le sigle, cette source de lumière ne devra pas être visible directement.

Sont interdits :

- Les enseignes en papier ou adhésif, les calicots
- Les enseignes mobiles
- Les projecteurs dirigés vers le mail
- Les enseignes perpendiculaires, dites « en drapeau ».

Pour éviter un éclairage trop vif, la luminance des enseignes ne devra pas dépasser 200 candelas par m².

Les enseignes devront être programmées par une horloge, pour assurer leur fonctionnement pendant les heures d'ouverture de l'ensemble commercial fixées au règlement intérieur.

Les enseignes haute-tension devront comporter un arrêt d'urgence accessible du mail au personnel d'intervention, qui sera obligatoirement implanté dans un des angles supérieurs de la devanture du magasin, mais pas sur les têtes de cloisons séparatives.

Le Bailleur donnera son accord sur la nature et le coloris des matériaux à utiliser pour les enseignes, ceci dans le respect des contraintes d'exploitation et des besoins propres au Preneur.

Toute enseigne installée sans son agrément pourra être enlevée par celui-ci aux frais du Preneur. Cet agrément doit se faire par écrit. Le Bailleur aura toute compétence pour l'examen et l'agrément des enseignes, ainsi que de leurs dessins et spécifications.

Les magasins donnant dans la circulation ne pourront disposer que d'une enseigne parallèle au mail. Les magasins situés en angle, ou en pan coupé, pourront disposer d'une enseigne sur chaque mail.

1.5 Plafonds et faux plafonds

Aucun plafond ne devra rester à l'état brut. Ils seront peints et finis par le Preneur, ou habillés d'un faux-plafond, visitables (par trappes en nombre suffisants) ou

démontables au droit des organes à visiter des éventuels réseaux communs du centre.

1.6 Murs et revêtements muraux

Les murs et cloisons visibles du public devront obligatoirement recevoir un revêtement de finition, une simple peinture sur le brut de gros-œuvre n'étant pas acceptée.

1.7 Mezzanines

La réalisation de mezzanines fera l'objet d'une étude au cas par cas.

Leur structure devra être réalisée par un poteau répartissant la charge sur le dallage. Aucun accrochage aux structures verticales (murs ou poteaux) ne sera en principe accepté. Les dispositions constructives devront en tout état de cause faire l'objet d'un agrément du Bailleur, et ce, dans le cadre d'une mission confiée à la Maitrise d'œuvre à la charge du Preneur.

1.8 Niveau de référence

Les sols des boutiques existantes seront livrés bruts à la cote ± 0.02 du niveau fini du mail.

Les Preneurs auront à leur charge et dans leur emprise privative, les éventuels modelés nécessaires pour rattraper les différences de hauteur entre le niveau fini horizontal de leur boutique et le niveau du pied de vitrine qui suivra impérativement le niveau et pente éventuelle du mail.

CENTRE COMMERCIAL MARINE - Dunkerque

CPTA

ANNEXE 2

Conventions d'Assistance technique

2.1 – Pilotage « B » et compte Prorata

2.2 – Contrôle technique / Coordination SPS / Coordination SSI
(Ces trois missions ont été confiées à la Société SOCOTEC)

2.3 – Contrôle des installations de climatisation

2.4 – Maîtrise d'œuvre des travaux modificatifs

AK

2.1 – Pilotage « B »

A – Pilotage Preneurs

Un service de pilotage, désigné par l'expression « Pilote B », sera mise en place par le Bailleur pour l'ensemble des Preneurs de manière à ce que leurs travaux d'aménagement se déroulent dans des conditions permettant une ouverture au public du centre de commerce et de loisirs à la date fixée par le Promoteur. Ce service de pilotage, est avant tout un service d'assistance aux Preneurs lors des phases de conception et de réalisation de leurs travaux d'aménagement.

Il a été confié à l'Agence AVANT PROPOS – 51 bd de Belfort – 59042 Lille cedex.

Les missions de ce service de Pilotage – assurées à la demande du Bailleur par les sociétés en charge de la réalisation de l'ensemble du centre se décomposent en deux volets :

A.1 – Assistance technique

a/ Phase Etudes :

- Assistance aux Maitres d'œuvre du Preneur pour l'établissement des plans d'aménagement.
- Vérification et approbation des plans d'aménagement et des façades.
- Vérification du dossier d'aménagement et transmission au Bailleur d'un rapport en vue de son approbation.
- Transmission aux Compagnies Distributrices des demandes de raccordement accompagnées des documents nécessaires.

b/ Phase Travaux :

- Assistance aux Maitres d'œuvre et aux entreprises du Preneur sur le chantier pour tous les problèmes techniques et administratifs en lien avec le chantier A concernant l'aménagement du magasin.

c/ Avant ouverture du centre de commerce et de loisirs :

- Assistance au Preneur lors des visites de contrôle des Autorités compétentes, préalablement à l'ouverture des commerces.

A.2 – Pilotage proprement dit

La réalisation des travaux du centre commercial comportera deux types de chantiers :

- Le chantier principal qui comprend l'ensemble des travaux à réaliser par le Bailleur (gros œuvre de l'ensemble du centre, aménagement des parties communes, etc).
- Les chantiers d'aménagement des surfaces privatives des commerçants.

Le service de pilotage assurera la coordination entre les entreprises du Bailleur et les entreprises chargées de réaliser les travaux d'aménagement des surfaces privatives.

Les missions du service de pilotage seront à ce titre, les suivantes :

a/ Organisation générale du chantier, à l'exclusion des chantiers d'aménagement des surfaces privatives :

- Contrôle de l'hygiène, de la sécurité et de la propreté générale du chantier
- Etablissement du plan général des installations, clôtures, zones de chantier.
- Matérialisation des circuits : accès des entreprises, circulations extérieures et intérieures.
- Etude et matérialisation des lieux de déchargement, de stockage provisoire éventuel, de stationnement des véhicules.
- Surveillance des consignes générales.

b/ Pilotage des entreprises des Preneurs pendant la durée des travaux d'aménagement des surfaces privatives :

- Information des entreprises des Preneurs concernant l'ensemble des éléments livrés par le Bailleur : coque, livraison des fluides en limite de propriété, etc
- Organisation des relations entre les entreprises du Bailleur et les entreprises du Preneur pour toutes les opérations nécessitant l'intervention des entreprises du Bailleur (branchements, piquages, réglages, réception des travaux)

AK

YJZ

- Contrôle de la sécurité et de la propreté générale des chantiers d'aménagement des surfaces privatives et, notamment du respect des prescriptions relatives à la sécurité

Dans le cas où les demandes des Preneurs sont formulées trop tardivement, le « pilote B » ne pourra en aucun cas être tenu responsable si elles ne peuvent être satisfaites en temps opportun.

A.3 – Honoraires pour Pilotage Preneurs

La mission de Pilotage Preneurs telle que définie aux chapitres 1.1 et 1.2 fera l'objet d'honoraires à régler par le Preneur et calculés suivant le barème ci-après.

Surface totale en m ²	Montant en € H.T.
0 à 50	1 680
50 à 100	2 240
100 à 300	3 150
300 à 500	4 200
500 à 1 000	8 400
1 000 à 1 500	11 200

Le montant correspondant s'entend hors TVA, en valeur janvier 2014 ; il sera indexé en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation.

Il sera réglé au Bailleur, ou à toute société qu'il serait amené à se substituer.

Les indices de référence seront respectivement l'indice du mois de janvier 2004 et l'indice publié le mois précédant le versement.

Les modalités de règlement sont les suivantes :

- 50% à la signature du bail
- 50% à la mise à disposition de la coque

L'entrée du Preneur dans les lieux est subordonnée au paiement complet du montant de sa participation à ce titre.

B – Compte prorata Preneurs

B.1 – Dépenses couvertes

Le compte prorata Preneurs couvrira les dépenses communes nécessaires à l'ensemble des entreprises concourant aux aménagements des surfaces privatives. Il couvrira en particulier :

- Les frais des installations communes aux différents commerçants (poste de distribution d'eau et d'éclairage des parties communes du chantier par exemple).
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau, et, le cas échéant, d'éclairage, des parties communes.
- Les dépenses d'entretien et de nettoyage des voies d'accès.
- Les coûts d'évacuation des gravats et de nettoyage des parties communes.
- Les dépenses relatives à la mise en place d'extincteurs de chantier.
- La fourniture de fluides et d'énergies diverses qui ne pourrait être imputée à un Preneur particulier.
- Les installations communes et frais qui seront indispensables aux entreprises des Preneurs tels que sanitaires de chantier, évacuation des déchets, téléphone, etc... (cette liste n'est pas limitative).

B.2 – Approvisionnement et liquidation du compte –prorata des Preneurs

Le compte Prorata Preneurs, tel que défini au chapitre 2.1, sera approvisionné par l'ensemble des Preneurs, au prorata de la surface de ses locaux conformément au barème ci-après :

Tranche de surface commercialisable comprise entre	Contribution au Compte Prorata Preneurs
0 m ² et 100 m ²	25€ HTVA/m ²
101 m ² et 500 m ²	20€ HTVA/m ²
501 m ² et 1 500 m ²	12€ HTVA/m ²
>1 500 m ²	10€ HTVA/m ²

Le montant correspondant s'entend hors TVA, en valeur janvier 2004, il sera indexé en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation.

Il sera réglé au Bailleur, ou à toute société qu'il serait amené à se substituer.

Les indices de référence seront respectivement l'indice du mois de janvier 2004 et l'indice publié le mois précédant le versement.

Les modalités de règlement sont les suivantes :

- 50% à la signature du bail.

Ak

50% à la mise à disposition de la coque

L'entrée du Preneur dans les lieux est subordonnée au paiement complet du montant de sa participation à ce titre.

Si cette provision s'avérait insuffisante, des appels de fonds supplémentaires auraient lieu à l'initiative du Pilote « B », après l'ouverture des boutiques.

La liquidation du compte-prorata et le remboursement aux Preneurs des sommes non utilisées seront effectués par le Pilote « B » après l'ouverture des boutiques dans un délai maximum de trois mois.

Toutefois, seront déduites du remboursement :

- Les pénalités qui auraient pu être appliquées au Preneur par le Pilote « B » en cas d'infraction manifeste aux dispositions du présent document.
- Les amendes émanant des services et concernant le non respect du règlement des travaux.

Les sommes débitées seront réglées à la livraison des locaux.

2.2 – Contrôle Technique – Coordination SPS – Coordination SSI

Les missions de contrôle technique et de coordination sps sont confiées à la Société APAVE et donneront lieu aux rémunérations suivantes :

<u>Contrôle technique</u>		Montant en € H.T.
Pour les magasins de vente (cas général)		
Mission assistance à l'obtention de l'autorisation d'exploitation d'un ERP		
Suivant surface totale (en m²)		
0	100	900
100	200	1200
200	300	1 400
300	500	1 600
500	1 500	2 100
1 500	2 500	3 200
Supplément mission CONSUEL		320
Supplément mission VI (en complément du CONSUEL)		350
Visite supplémentaire pour levée d'observation		150
<u>Coordination Sécurité – Protection Santé (SPPS)</u>		
Suivant surface total (en m²)		
0	100	500
100	200	850
200	300	950
300	500	1 100
500	1 500	1 400
1 500	2 500	2 000
Visite complémentaire (en cas de dépassement de délai)		150

Les missions de coordination SSI sont confiées à la Société MANING et donneront lieu aux rémunérations suivantes :

Coordination SSI		
Suivant surface totale (en m²)		
0	300	960
300	500	1200
500	1 000	1500
1 000	1 500	2200

2.3 – Contrôle des installations de climatisation

Ce contrôle portera sur la conformité des dispositions de raccordements des installations du preneur à la boucle commune.

Il sera confié au bureau d'études Maning et donnera lieu aux rémunérations suivantes :

Surface totale commerce en m²	€ H.T.
0 à 50	795
50 à 100	795
100 à 300	795
300 à 500	875
500 à 1 000	1 020
Plus de 1 000	1 700

2.4 – Maitrise d'œuvre des travaux modificatifs

Dans tous les cas prévus au CPTA, le Bailleur confiera à la Maitrise d'œuvre une mission dont contrat type ci-après.

Les honoraires en seront à la charge exclusive du Preneur.

CONTRAT-TYPE : Suivant devis établi par Avant-Propos

CENTRE COMMERCIAL MARINE - Dunkerque

CPTA

ANNEXE 3 – CHARGES ET SURCHARGES

CHARGES ET SURCHARGES (hors charge permanente du revêtement de sol)

Dallages sur terre-plein

supermarché

. charges permanentes	200 kg/m ²
. surcharge : surface de vente	1100 kg/m ²
. surcharges : réserves	1500 kg/m ²
.. zone de déchargement par camion de 38t avec 16t à l'essieu	
.. chariot élévateur 5t en charge	
.. racks de stockage sur platines de 12 x 15 cm chargées à 7,5t	

autres locaux

. charges permanentes	200 kg/m ²
. surcharge	800 kg/m ²

Planchers

plancher haut du sous-sol sur réserves ou bâche sprinkler

. charges permanentes	200 kg/m ²
. surcharge	800 kg/m ²

mezzanines

* dans moyennes surfaces

. charges permanentes	260 kg/m ²
. surcharge	500 kg/m ²

* dans restaurants

. charges permanentes	260 kg/m ²
. surcharge	400 kg/m ²

* dans enceinte supermarché

. charges permanentes	260 kg/m ²
. surcharge	300 kg/m ²

* au-dessus de la rampe d'accès

. surcharge	1000 kg/m ²
-------------	------------------------

* sur sortie de secours

. surcharge	300 kg/m ²
-------------	-----------------------

plancher haut du RC

* halle

. charges permanentes	260 kg/m ²
. surcharge	500 kg/m ²

* sous parking

. charges permanentes	100 kg/m ²	dont 50 kg sous la dalle
. surcharge	250 kg/m ²	

plancher haut du 1er

* toiture halle

. règles NV	+ 60 kg/m ²
-------------	------------------------

* toiture zone technique halle

. règles NV	+ 60 kg/m ²
. surcharge	250 kg/m ² minimum selon équipements

* sous parking

. charges permanentes	40 kg/m ²
. surcharge	250 kg/m ²

AK

CENTRE COMMERCIAL MARINE - Dunkerque

CPTA

ANNEXE 4

Travaux à la charge des Preneurs, à réaliser par les entreprises désignées par le Bailleur

4.1 – Sprinklers

4.2 – Détection incendie

AK

4.1 – Sprinklers

Depuis les attentes sur réseau, réalisation d'une protection par sprinkler conforme à la règle R1 de l'APSAD dans les limites suivantes :

- . Marchandise classée F3, emballage E3
- . Risque principal RTD B3
- . Stockage de type S4 ou S5
- . Hauteur maximale de stockage de 2,60m

L'entreprise retenue pour ces travaux est la société : AAI, 82 avenue de la République – 59113 SECLIN – M. Leroy – 06 25 69 75 22

Travaux suivants devis de l'entreprise AAI

4.2 – Détection incendie

Détection

Chaque surface commerciale sera équipée, à la charge du Preneur, des attentes suivantes :

- Pour chaque boutique, il sera prévu
 - Une boucle de détection sur laquelle le Preneur devra raccorder ces têtes de détection incendie, flash, coupure sono, coupure VMC ...
 - Un module relais sur lequel le Preneur raccordera ces DAS.
- Pour chaque moyenne surface, il sera prévu :
 - Une boucle de détection sur laquelle le Preneur devra raccorder ces têtes de détection incendie, flash, coupure sono, coupure VMC ...
 - Un module relais sur lequel le Preneur raccordera ces DAS.

L'entreprise retenue pour ces travaux est la Société DEF, Zone d'activité de la Broye, 45 rue du Moulin – 59710 ENNEVELIN – M. David Roche – 03 28 16 81 81

Travaux suivants devis de l'entreprise DEF

AK

CENTRE COMMERCIAL MARINE - Dunkerque

CPTA

ANNEXE 5

Prescriptions diverses

5.1 – Acoustique – Vibrations

5.1 – Acoustique – Vibrations

REGLEMENTATION ACOUSTIQUE ET ELEMENTS PARTICULIERS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES COMMERCE 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.

En 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 50db(A) le bruit des équipements à l'extérieur de ceux-ci à 2 mètres de la façade.

AK

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 1987

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 1982 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.

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 ventilation 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 un 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 termes d'aménagement et d'organisation des locaux pour respecter ces critères.

CONCLUSION

Pour respecter les performances acoustiques prévues par le Bailleur 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 intérieur (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 souci qu'a le Bailleur de ne pas voir modifier les performances acoustiques qu'elle-même prévue, ce qui lui permettra ainsi de s'assurer de leur pérennité.

AK

CENTRE COMMERCIAL MARINE - Dunkerque

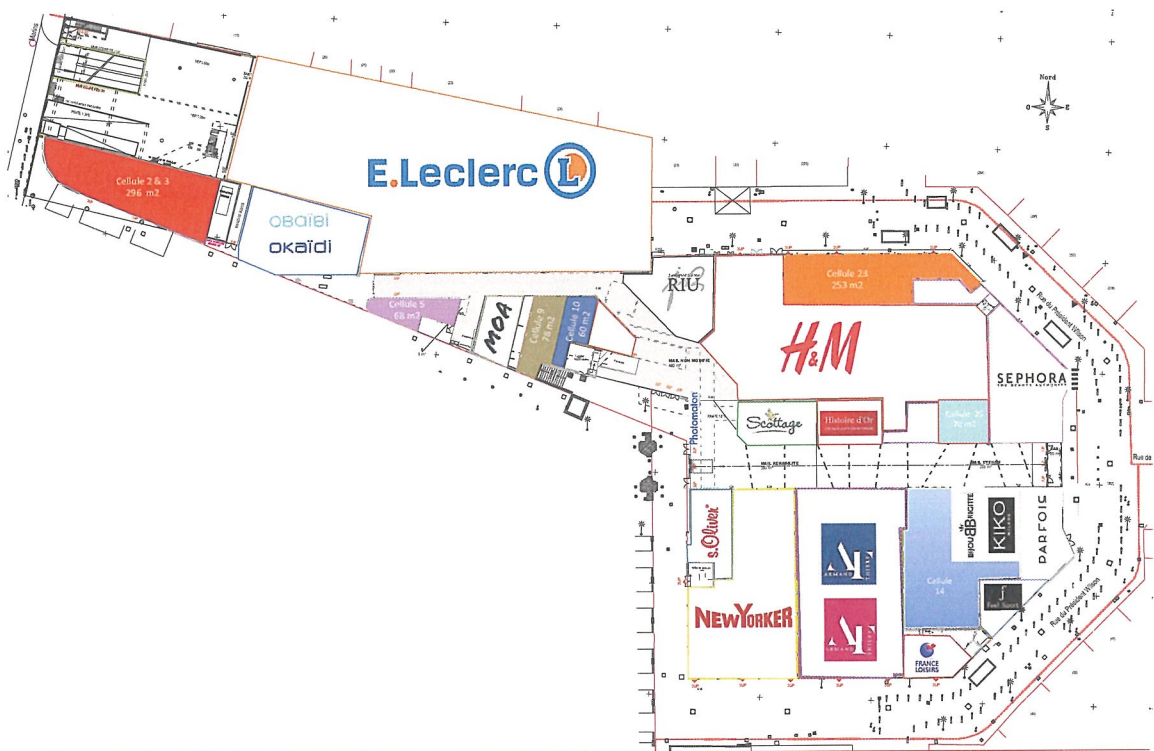
CPTA

ANNEXE 6

PLAN Hauteurs

6.1 – Coupes

Plan RDC



Dunkerque, Centre Marine

Ak
HJZ

AK



AVANTPROPOS
ARCHITECTES

AK
FJZ

AK

Annexe 5 – Statuts de l'Association

STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE MARINE – DUNKERQUE

(Modifiés suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 Mai 2014)

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 le décret du 14 août 1901 et les textes en vigueur actuellement et les ayant modifiés ou complétés, par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Dénomination :

La dénomination de l'Association est :

« L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE MARINE - DUNKERQUE »

ARTICLE 3 – Objet :

L'Association a pour objet :

- de grouper les exploitants du Centre Marine - Dunkerque, en vue d'assurer le lancement, l'animation et la promotion commerciale et toutes autres actions pouvant se rattacher à l'objet ci-dessus défini
- de mettre en œuvre les moyens propres à la réalisation de cet objet, notamment en concevant, exécutant ou faisant exécuter des campagnes de publicité et de promotion et en réalisant toute opération susceptible de favoriser l'animation du Centre.

ARTICLE 4 – Durée :

Le siège de l'Association est fixé **dans le Centre Marine à Dunkerque.**

Il ne pourra être transféré en tout autre endroit que par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des membres, dans les conditions arrêtées ci-après à l'article 17 des présents statuts.

La durée de l'Association est fixée à 30 années, sauf dissolution ou prorogation par l'Assemblée Générale des membres.

AK  PR

HJZ

ARTICLE 5 – Composition de l'Association / Adhésion :

5.1. Composition :

5.1.1. L'Association sera composée de membres actifs et membres de droit.

- Sont membres actifs les commerçants du Centre Marine ; étant précisé que sont ainsi dénommées les personnes physiques ou morales, exploitant ou devant exploiter dans le Centre un local à usage de commerces, en vertu d'un acte donnant vocation à la jouissance dudit local, à l'exception des conventions d'occupation précaires et des conventions octroyant à titre temporaire des droits d'occupation à usage privatif de certaines surfaces normalement affectées aux parties communes du Centre Commercial, et qui ont au surplus régularisé un bulletin d'adhésion à l'association.
- Est statutairement membre de droit le Bailleur.
Est également statutairement membre de droit, la société à laquelle le Bailleur a confié la charge de l'exploitation ou toute société qui lui succéderait, ci-après dénommée « L'Exploitant »

Aucune personne physique ou morale ne peut devenir membre de droit sans l'accord préalable des membres de droit préexistants. S'il y a plusieurs membres de droit, l'accord doit, en outre, être unanime. Nul ne peut à la fois être membre actif et de droit.

5.1.2. Tant les membres actifs que les membres de droit ont le droit de vote aux assemblées générales.

5.2. Adhésion :

La signature par toute personne du bail ou d'une convention lui donnant les qualités requises ci-dessus, lui permettra de formuler une demande d'adhésion à l'Association.

L'Administrateur de l'Association donnera son acceptation, après vérification que l'adhérent répond aux conditions exigées par le présent contrat.

L'adhésion devra être matérialisée dans un bulletin d'adhésion dûment signé par l'adhérent ou son représentant légal.

La perte de la qualité de Preneur telle que définie ci-dessus, vaudra démission d'office de l'Association.

AK

15Z
PR

ARTICLE 6 – Retraits et exclusions :

Sauf dans l'hypothèse où ils perdent la qualité de Preneur telle que définie ci-dessus, les membres de l'Association pourront se retirer à tout moment à condition d'être à jour de leurs cotisations, tout trimestre commencé étant intégralement dû.

Tout membre actif qui n'exécutera pas ses obligations mises à charge par le présent contrat, pourra être exclu de l'Association.

Il sera au préalable mis en demeure par l'Administrateur, par lettre recommandée AR, de régulariser sa situation.

Faute de régularisation dans un délai d'un mois suivant la mise en demeure, l'Administrateur aura la faculté de prononcer l'exclusion du membre.

En cas de retrait ou d'exclusion, le membre concerné restera débiteur, tant vis à vis de l'Association que des tiers, des obligations découlant pour lui des opérations décidées antérieurement à la prise d'effet de sa démission ou de son exclusion, en particulier du paiement des cotisations afférentes à un budget de publicité ou de promotion, précédemment adopté par l'assemblée.

Aucun membre de droit ne peut être exclu de l'Association.

ARTICLE 7 – Droits et obligations de membres :

- a) Chaque membre a le droit de bénéficier des services de l'Association.
- b) Tous les membres actifs, ainsi que les membres de droit, participent avec voix délibérative aux assemblées des membres, dans les conditions prévues à l'article 18 ci-après.
Le nombre de voix réparties entre tous les membres actifs de l'Association sera attribué au prorata de la surface GLA pondérée des locaux, dont il a la jouissance, par rapport à la surface totale GLA pondérée des locaux dont l'ensemble des membres de l'Association a la jouissance, plus autant de voix qu'il y a de membres de droit, chacun desdits membres de droit disposant d'une voix.
- c) Les membres actifs ont l'obligation de contribuer aux dépenses de fonctionnement de l'Association, par l'acquittement du droit d'entrée visé ci-après et de la cotisation fixée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire arrêtant le budget annuel.
- d) Les membres actifs ont l'obligation de participer effectivement à toutes les campagnes publicitaires destinées à assurer la promotion du Centre Marine - Dunkerque prévues dans le budget annuel voté par l'assemblée, sur proposition du bureau de l'Association. Ces actions ne peuvent en aucun cas engager la politique de prix ou de conditions de vente d'aucun des commerçants du Centre.
- e) Les membres actifs sont tenus indéfiniment de leurs dettes à l'égard de l'Association sur leur patrimoine propre.

AK TS PRZ

- f) Les droits et obligations de chaque membre, en ce qui concerne la contribution aux dépenses de l'Association, seront pondérées selon les coefficients ci-après, qui seront appliquées aux surfaces GLA des locaux telles qu'elles sont définies dans le contrat de bail :

- Tranche de surface comprise entre	0 et 100 M ²	1
- Tranche de surface comprise entre	101 et 500 M ²	0.9
- Tranche de surface comprise entre	501 et 1000 M ²	0.8
- Tranche de surface comprise entre	1001 et 1500 M ²	0.7
- Tranche de surface comprise entre	1501 et 2000 M ²	0.6
- Tranche de surface comprise entre	2001 et plus	0.5

ARTICLE 8 – Ressources de l'Association :

- a) Les ressources de l'Association se composent :

- Du montant du droit d'entrée fixé à la somme de 152.45 Euros hors taxes par adhérent.

Ce montant pourra être modifié par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Il restera acquis à l'Association en cas de démission ou d'exclusion d'un adhérent

- De la cotisation annuelle, fixée à un montant minimum de 23.83 Euros hors taxes/M² de la surface GLA pondérée. Cette cotisation pourra être augmentée par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Il est noté toutefois, que la participation de la moyenne surface alimentaire au budget de l'Association, est fixée forfaitairement à 23.83 Euros hors taxes/M²/GLA pondéré, réindexable chaque année selon l'indice INSEE de la construction. Il est également précisé que si celle-ci était amenée à financer en direct la gratuité des parkings, la somme ainsi versée viendrait en déduction du budget qu'elle devrait à l'Association.

- b) La cotisation annuelle des membres sera déterminée en répartissant le budget voté par l'Assemblée au prorata des surfaces louées par les membres de l'Association au moment de l'appel des cotisations.

ARTICLE 9 – Budget :

9.1. Budget des différents exercices :

Il sera défini par l'Assemblée Générale Annuelle.

9.2. Modalité d'appels de fonds :

L'Administrateur pourra réclamer des provisions aux membres tous les deux mois en fonction des besoins de trésorerie, en accord avec les membres du bureau.

AK

152
PR

9.3. Cotisation de la moyenne surface alimentaire :

La cotisation due par la moyenne surface alimentaire ne pourra entraîner un dépassement de la somme forfaitaire annuelle ci-dessus fixée à l'article 8, tout budget confondu.

ARTICLE 10 – Règlement intérieur du Centre Marine-Dunkerque :

Les membres de l'Association s'obligent à respecter toutes les clauses et conditions du règlement intérieur du Centre Marine, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, qui a été établi par le propriétaire des locaux et pourra être modifié ou complété par ce dernier en accord avec l'Association.

ARTICLE 11 – Administration de l'Association :

11.1. Nomination de l'Administrateur :

L'Association est administrée par un Administrateur, personne physique, membre ou non de l'Association.

Il est nommé, par l'Assemblée Générale Ordinaire.

11.2. Fonction de l'Administrateur :

Cet Administrateur assurera l'administration de l'Association jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra au plus tard trois mois avant l'ouverture du Centre Commercial.

Les fonctions de l'Administrateur qui sera nommé à cette assemblée prendront fin à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire, qui se tiendra pour approuver les comptes du premier exercice. A compter de cette date, l'Administrateur sera nommé à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée d'une année, ses fonctions prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle suivante.

Les fonctions d'Administrateur sont incompatibles avec celles du membre du bureau.

L'Administrateur est rééligible.

11.3. Cessation des fonctions :

Les fonctions de l'Administrateur cessent par son décès, son incapacité légale ou physique constatée, sa faillite personnelle, la liquidation de biens, l'interdiction encourue de diriger toute entreprise et enfin, par sa démission ou sa révocation.

L'Administrateur peut donner sa démission à tout moment, à condition de convoquer une nouvelle Assemblée au moins trois mois à l'avance, à l'effet de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Sa révocation peut intervenir à tout moment par décision des membres de l'Association statuant en Assemblée Générale, qui pourvoient alors à son remplacement.

AK

TS

PN JE

11.4. Pouvoir :

L'Administrateur unique est chargé de la gestion de l'Association, dans le cadre des décisions de l'Assemblée et sous le contrôle du bureau de l'Association. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de l'Association. Il les exerce toutefois dans la stricte limite de l'objet de l'Association et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et des **présents statuts** aux Assemblées Générales et au bureau de l'Association.

Il représente l'Association dans ses rapports avec les tiers.

Toutefois, et sans que cette clause soit opposable aux tiers, l'Administrateur unique ne pourra ni acquérir aucun fonds de commerce, droit au bail ou bien immobilier, constituer l'Association caution, ni emprunter sans autorisation expresse du bureau de l'Association.

11.5. Rémunération :

L'Administrateur reçoit une rémunération de son activité indépendamment du remboursement des frais de représentations, voyages et déplacements.
Cette rémunération est annuelle et passe en frais généraux.

La rémunération de l'Administrateur est fixée à 5 % du budget annuel de l'Association avec un minimum de 3 820 Euros hors taxes. Cette somme est indexée sur l'indice général des prix et sera actualisée chaque année à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des membres, l'indice d'actualisation étant le dernier publié à la date de ladite assemblée.

11.6. Assurance :

L'Administrateur devra justifier à tout moment d'une assurance de responsabilité en cours de validité, dont les termes auront été agréés par le Bureau de l'Association, à charge pour l'Association de lui rembourser les primes.

ARTICLE 12 – Bureau de l'Association :

12.1. Constitution du bureau de l'Association :

La gestion de l'Administrateur unique est contrôlée par le Bureau de l'Association, composé d'au moins trois personnes et au plus sept personnes membres de l'Association.

Les membres du Bureau sont nommés par les membres de l'Association statuant en Assemblée Générale à la majorité simple.

Pour être recevables, les candidatures doivent être déposées au moins huit jours avant la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur la nomination des membres du Bureau.

En cas d'égalité de votes entre plusieurs candidats, le poste est pourvu par voie de tirage au sort.

Dès sa constitution, le Bureau de l'Association élit parmi ses membres un Président, un Secrétaire et un Trésorier.

Le Président est chargé d'exécuter les décisions du Bureau.

AK

112
PR

Dans l'hypothèse où il ne serait pas pourvu à la nomination d'un Administrateur ou dans l'hypothèse de vacance de ces fonctions, le Président est investi des pouvoirs et exerce les fonctions de l'Administrateur, telle qu'elles sont stipulées ci-dessus en article 11.

Le Secrétaire contrôle l'exécution par l'Administrateur unique des conventions, de la rédaction des procès-verbaux et la tenue du registre prescrit par l'article 5 de la Loi du 1^{er} juillet 1901.

Le Trésorier contrôle la tenue des comptes de l'Association confiés à l'Administrateur unique.

Les décisions du Bureau sont prises à la majorité de ses membres, en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

12.2. Bureau de l'Association :

Tout membre du bureau peut donner sa démission à tout moment, à condition d'en aviser l'administrateur unique, au moins un mois à l'avance, qui convoquera une Assemblée dans le mois de cette démission afin de pourvoir à son remplacement.

12.3. Réunions du Bureau :

Le Bureau de l'Association se réunira une fois par trimestre. A chacune de ces réunions, l'Administrateur unique présente un rapport sur l'exécution de son mandat pendant le trimestre écoulé, et, en particulier, indique au Bureau l'état d'avancement de l'exécution du budget voté.

De plus, le Bureau pourra se réunir à tout moment sur convocation de son Président.

Les autres membres du bureau pourront en cas d'empêchement, déléguer leurs pouvoirs à un autre membre du Bureau.

12.4. Le Bureau de l'Association exerce la mission suivante :

Il assure le contrôle de la gestion de l'Administrateur.

Il définit la politique générale des actions à mener par l'Association, notamment en ce qui concerne la publicité. Il propose à l'Assemblée le Budget à voter pour l'année à venir.

Les membres du Bureau, pour exercer leurs fonctions, ont un pouvoir d'investigation dans les livres et documents comptables ou autres de l'Association.

Le Bureau connaît, avant réunion de l'Assemblée, les rapports de l'Administrateur à l'Assemblée Générale annuelle, ainsi que tout rapport que l'Administrateur doit faire chaque fois qu'une Assemblée Générale est réunie.

Les membres du Bureau ne peuvent toutefois pas s'immiscer dans la gestion ; ils font un rapport à l'Assemblée Générale. Ils ne peuvent convoquer une Assemblée sur l'ordre du jour qu'ils fixent. La décision de convocation est prise à la majorité des membres.

AK TB 15Z
PR

12.5. Cessation des fonctions :

Les fonctions de membre du Bureau de l'Association cessent par le décès, l'incapacité légale ou physique constatée, la faillite personnelle, la liquidation des biens, l'interdiction encourue de diriger une entreprise et enfin, par la démission ou la révocation.

Le membre du Bureau peut donner sa démission à tout moment, à condition d'en aviser l'Administrateur unique, au moins un mois à l'avance, qui convoquera une Assemblée dans le mois de cette démission afin de pourvoir à son remplacement.

12.6. Les Litiges :

En cas de conflit entre l'Administrateur et le Bureau de l'Association, le différend sera soumis à l'arbitrage d'une Assemblée Générale des membres, qui sera convoquée dans les huit jours de la survenance du conflit par la partie la plus diligente.

La décision de l'Assemblée ne sera pas susceptible de recours.

ARTICLE 13 – Comptes de l'Association :

13.1. Durée de l'exercice :

L'exercice commence le 1^{er} janvier pour finir le 31 décembre.

13.2 Etablissement des comptes :

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations de l'Association.

Les rapports sur les opérations et les comptes de l'exercice sont soumis par l'Administrateur à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois de la clôture de l'exercice, après avoir été soumis au Bureau de l'Association dans les trois mois dudit exercice.

Les documents ci-dessus seront tenus à la disposition des membres, au Siège de l'Association, à compter de la convention jusqu'au jour de l'Assemblée.

Ils pourront en outre être adressés aux membres de l'Association qui en auront fait la demande.

La comptabilité doit être tenue conformément aux usages comptables.

13.3. Réparation des reliquats et pertes :

Lorsqu'en fin d'exercice, après déduction des frais généraux et autres charges, y compris les investissements et les provisions, il existe des reliquats, ceux-ci sont reportés à nouveau.

S'il est constaté des pertes, elles seront portées au compte « Report à nouveau », débiteur, pour être imputées sur les excédents nets ultérieurs, à moins que l'Assemblée Générale Ordinaire décide de les éteindre.

AK

11JZ
PR

Dans ce cas, elles seront supportées par les membres dans la proportion de leurs obligations.

13.4. Contrôle des comptes :

Un contrôle des comptes, par un expert, pourra être exercé, sur décision du bureau de l'Association.

ARTICLE 14 – Assemblée Générale :

Composition et époques des réunions :

Les membres se réunissent en Assemblée Générale, lesquelles sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, et d'ordinaires dans les autres cas.

L'Assemblée Générale se compose des membres de l'Association.

Nul d'entre eux ne peut s'y faire représenter par une personne non-membre de l'Association, à l'exception de son conjoint.

Nul ne peut détenir plus de deux mandats de représentation à l'assemblée.

Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal ou par toute autre personne spécialement habilitée à cet effet.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie chaque année avant le 30 juin, sur la convocation de l'Administrateur, au jour, à l'heure et au lieu, indiqués par l'avis de convocation.

En outre, l'Assemblée Générale Ordinaire est convoquée extraordinairement par l'Administrateur, lorsqu'il juge utile, ou à la demande des membres qui réunissent ensemble au moins la moitié des voix.

ARTICLE 15 – Convocations et ordre du jour :

La convocation est adressée par l'Administrateur par lettre recommandée, ou remise en mains propres contre émargement, à chaque membre, au moins quinze jours francs avant la réunion ; elle précise l'ordre du jour.

Tout membre de l'Association peut toujours obtenir l'inscription d'une question à l'ordre du jour, à condition de la demander à l'Administrateur huit jours au moins avant la réunion.

AK

FJZ
PR

ARTICLE 16 – Tenue des Assemblées :

Les décisions prises par les Assemblées, à l'exception de l'Assemblée Générale annuelle, pourront résulter du choix de l'Administrateur de la réunion d'une Assemblée Générale ou d'un vote par écrit.

Dans ce cas, le délai de réponse sera de quinze jours, les membres n'ayant pas exprimé leur vote dans ces délais, seront réputés à s'abstenir.

Les Assemblées sont présidées par l'Administrateur ou, en son absence, par un des membres du Bureau de l'Association.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms des membres présents ou représentés et le nombre de voix dont chacun d'eux dispose : elle est émargée par les membres de l'Assemblée, puis certifiées exacte par le Président et le secrétaire désigné par l'Assemblée.

Les décisions sont constatées par des procès-verbaux établis et signés par le Président de séance et le Secrétaire, réunis en un registre spécial, tenu au siège de l'Association, des copies certifiées conformes sont signées par l'administrateur.

Les procès-verbaux constatent le nombre des membres présents ou représentés aux Assemblées, ainsi que les voix qu'ils représentent.

Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal ou par toute autre personne spécialement habilitée à cet effet.

Le vote dans les Assemblées à lieu à main levée. Il a lieu à bulletins secrets si plus du tiers des membres en voix et en personne le demandent.

ARTICLE 17 – Assemblée Générale Extraordinaire :

Elle est compétente pour modifier les présents statuts et prononcer notamment sur la dissolution ou la prorogation de l'Association.

Elle ne délibère valablement que lorsque les membres présents ou représentés, représentent les trois quarts des voix et cumulativement l'accord des membres de droit, excepté pour les modifications de statuts concernant la pondération des surfaces qui nécessitent l'unanimité.

AK

152
PR

ARTICLE 18 – Assemblée Générale Ordinaire :

Elle est compétente pour toute autre question et notamment pour la nomination et la révocation de l'Administrateur, de membres du Bureau de l'Association et le vote du budget.

Elle ne délibère valablement que si les membres présents ou représentés détiennent la moitié des droits de vote.

Au cas où le quorum ne serait pas atteint, une deuxième Assemblée serait convoquée. Elle délibère sans condition de quorum.

Les décisions aux Assemblées Générales Ordinaires sont adoptées à la majorité des voix exprimées.

ARTICLE 19 – Dissolution :

L'Association est dissoute :

- par l'arrivée du terme,
- par l'extinction ou la réalisation de son objet,
- par la décision extraordinaire de ses membres, dans les conditions prévues à l'article 17 ci-devant,
- par décision judiciaire pour de justes motifs.

Elle n'est pas dissoute par le décès d'une personne physique ou par la dissolution d'une personne morale membre de l'Association.

En cas de dissolution volontaire, statuaire ou judiciaire, l'Assemblée Générale Ordinaire désignera plusieurs liquidateurs qui auront les droits les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation sera déposé à une Association ayant un objet similaire qui sera désigné en Assemblée Générale Extraordinaire des membres.

ARTICLE 20 – Formalités légales :

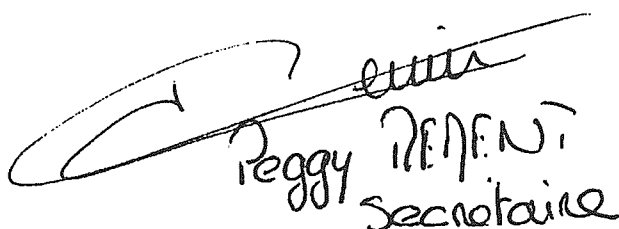
L'Administrateur remplira les formalités de déclaration et publication prescrites par la Loi.

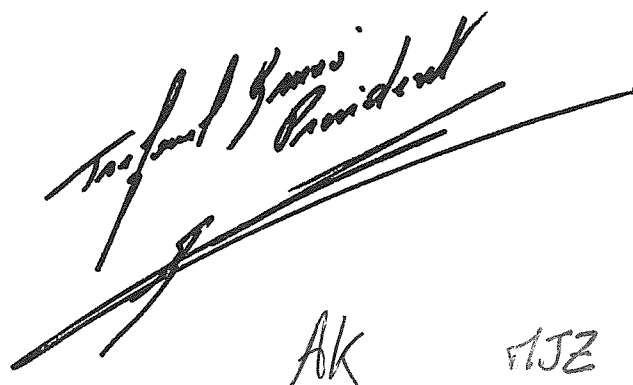
Tous pouvoirs sont conférés à cet effet au porteur d'un original des présentes.

Fait à Dunkerque

Le 13 MAI 2014

en autant d'exemplaires que de droit.


Peggy DEFENDU
Secrétaire


AK 152

AK



PRÉFET DU NORD

Direction
départementale des
territoires
et de la mer du Nord

Service Sécurité
Risques et Crises

**Arrêté fixant la liste des communes du département du Nord concernées par l'information
des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels,
technologiques et miniers modifiant l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006 modifié**

Le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie
Préfet du Nord
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27,
L.515-15 à L.515-26 et R.515-39 à R.515-50, L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.561-10, L.563-1 et R.563-1
à R.563-8-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu le nouveau code minier et notamment son article L.174-5 ;

Vu l'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé
pour l'établissement de l'état des risques naturels, technologiques et miniers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 13 février 2001 portant prescription d'un plan de
prévention du risque « mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse » au titre des catastrophes
naturelles,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 modifiant l'arrêté du 13 février 2001 portant prescription d'un plan de
prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 19 juin 2001 portant prescription d'un plan de
prévention du risque mouvements de terrain dans l'arrondissement de Cambrai,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 19 juin 2001 portant prescription d'un plan de
prévention du risque mouvements de terrain et inondations dans l'arrondissement de Cambrai,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 03 janvier 2002 portant prescription d'un plan
de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Zuydcoote,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 03 janvier 2002 portant prescription d'un plan
de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Fenain,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 03 janvier 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Somain,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 03 janvier 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Vicq,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 1^{er} février 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Bauvin,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 1^{er} février 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Lambres Lez Douai,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 1^{er} février 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque « sécheresse » pour la commune de Fort Mardyck,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 18 décembre 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Beaudignies,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2015 abrogeant l'arrêté du 18 décembre 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation lié à la remontée de la nappe phréatique pour la commune de Houplin-Ancoisne,

Vu l'arrêté préfectoral du 02 octobre 2015 approuvant l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Marque,

Vu l'arrêté inter-préfectoral du 17 décembre 2015 portant prescription d'un plan de prévention des risques littoraux sur les communes de Gravelines, Oye-Plage et Grand-Fort-Philippe,

Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques de la zone industrialo-portuaire (ZIP) située sur le territoire des communes de Dunkerque, Fort-Mardyck, Grande-Synthe, Loon-Plage, Mardyck et Saint-Pol-sur-Mer,

Vu l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques majeurs dans le département du Nord, modifié par les arrêtés des 4 décembre 2007, 13 octobre 2008, 19 avril 2011 et du 24 juillet 2015,

Considérant la publication de nouveaux arrêtés interministériels de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis le 19 avril 2011,

Considérant que le code de l'environnement prévoit l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels, technologiques et miniers,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer du Nord.

ARRÊTE

Article 1^{er} - L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes dont la liste est fixée en annexe 1 du présent arrêté.

Article 2 - Les risques et documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers seront consignés, pour chaque commune, dans un dossier communal d'information, consultable en mairie, préfecture du Nord (service interministériel régional des affaires civiles et économiques de défense et de la protection civile), sous-préfectures et direction départementale des territoires et de la mer du Nord. Ce dossier est également consultable sur le site internet des services de l'Etat à l'adresse suivante : www.nord.gouv.fr.

Ce dossier permet d'établir l'état des risques, annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente et aux contrats de location écrits.

Article 3 - L'obligation d'information prévue au IV de l'article L125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dans chacune des communes. Cette liste est consultable en préfecture du Nord (service interministériel régional des affaires civiles et économiques de défense et de la protection civile), sous-préfectures et direction départementale des territoires et de la mer du Nord, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat à l'adresse suivante : www.nord.gouv.fr.

Article 4 - Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques et miniers dans le département du Nord, modifié par les arrêtés préfectoraux du 4 décembre 2007, du 13 octobre 2008, du 19 avril 2011 et du 24 juillet 2015.

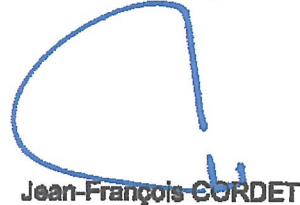
Article 5 - Le présent arrêté et la liste des communes seront adressés aux Maires des communes concernées ainsi qu'à la chambre départementale des notaires, et seront affichés dans les mairies des communes concernées.

Article 6 - Mention du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera publiée en caractères apparents dans le journal « la Voix du Nord ».

Article 7 - Le Directeur de cabinet de la préfecture du Nord, les Sous-préfets d'arrondissements, les Maires des communes concernées et le Directeur départemental des territoires et de la mer du Nord sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du nord.

Fait à Lille, le 21 MARS 2016

Le préfet,



Jean-François CORDET

Information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

PREFECTURE DU NORD

ANNEXE à l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
Sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Liste des communes où s'applique un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Aucun état de catastrophe technologique n'a été constaté par arrêté

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Abancourt									Modéré	X	X
Abcon	X								Modéré	X	X
Aibes				X					Modéré	X	X
Aix									Faible	X	
Allennes les Marais	X								Faible	X	X
Amfroidpret	X								Modéré	X	
Anhiers							Surpression		Faible	X	
Aniche									Modéré	X	X
Anneux									Faible	X	
Annoeuillin									Faible	X	X
Anor									Faible	X	X
Anstaing				X					Faible	X	X
Anzin					X			X	Modéré	X	X
Arleux	X						Thermique – Surpression		Faible	X	X
Armbouts Cappel	X								Faible	X	X
Armentières				X					Faible	X	X
Arneke				X					Faible	X	X
Artres									Modéré	X	X
Assevent				X					Modéré	X	X
Attiches				X					Faible	X	X
Aubenecheul au Bac									Modéré	X	
Auberchicourt									Modéré	X	

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

DDTM59 - SSRC /SIR 27/01/2016

AK

152

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Aubers	X								Faible	X	X
Aubigny au Bac									Modéré	X	
Aubry-du-Hainaut									Modéré	X	
Auby							Thermique – Surpression – Toxique		Faible	X	X
Auchy les Orchies									Faible	X	X
Audignies	X								Modéré	X	
Aulnoy lez Valenciennes	X								Modéré	X	X
Aulnoy-Ayméries				X					Modéré	X	X
Avelin				X					Faible	X	X
Avesnelles				X					Modéré	X	X
Avesnes le Sec									Modéré	X	
Avesnes les Aubert									Modéré	X	X
Avesnes sur Helpe				X					Modéré	X	X
Awoingt									Modéré	X	X
Bachant				X					Modéré	X	X
Bachy									Faible	X	
Bailleul	X								Faible	X	X
Baisieux				X					Faible	X	X
Baives				X					Faible	X	
Bambeckue				X					Faible	X	X
Banteux									Faible	X	X
Bantigny									Modéré	X	X
Bantouzelle									Faible	X	X
Bas Lieu				X					Modéré	X	X
Bauvin									Faible	X	X
Bavay	X								Modéré	X	X
Bavinchove				X					Faible	X	X
Bazuel	X								Modéré	X	X
Beaucamps Ligny	X								Faible	X	X
Beaudignies	X								Modéré	X	X
Beaufort									Modéré	X	X
Beaumont en Cambrésis									Modéré	X	

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK
HJZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Beaurain									Modéré	X	
Beaurepaire sur Sambre									Modéré	X	
Beaurieux									Modéré	X	X
Beauvois en Cambrésis									Modéré	X	X
Bellaing									Modéré	X	X
Bellignies	X								Modéré	X	X
Berelles									Modéré	X	
Bergues									Faible	X	X
Berlaimont				X					Modéré	X	X
Bermerain	X								Modéré	X	
Bermeries	X								Modéré	X	
Aucun état de catastrophe technologique n'a été constaté par arrêté									Faible	X	X
Bersillies	X								Modéré	X	X
Berthen									Faible	X	X
Bertry									Modéré	X	X
Bethencourt									Modéré	X	
Bettignies	X								Modéré	X	X
Bettrechies	X								Modéré	X	
Beugnies				X					Modéré	X	
Beuvrages									Modéré	X	
Beuvry la Forêt	X						Suppression – Thermique – Toxique		Faible	X	X
Béviliers									Modéré	X	X
Bierne									Faible	X	X
Bissezele									Faible	X	X
Blaringhem	X								Faible	X	X
Blécourt									Modéré	X	X
Boeschepe									Faible	X	X
Boëseghem	X								Faible	X	X
Bois Grenier	X								Faible	X	X
Bollezele				X					Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

1JZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Bondues	X								Faible	X	X
Borre									Faible	X	X
Bouchain									Modéré	X	X
Boulogne sur Helpe				X					Modéré	X	X
Bourbourg									Faible	X	X
Bourghelles				X					Faible	X	X
Boursies									Faible	X	X
Bousbecque	X								Faible	X	X
Bousies	X								Modéré	X	
Bousignies									Modéré	X	
Bousignies sur Roc	X								Modéré	X	X
Boussières en Cambrésis									Modéré	X	
Boussières sur Sambre				X					Modéré	X	X
Boussois				X					Modéré	X	X
Bouvignies									Faible	X	
Bouvines				X					Faible	X	
Bray Dunes	X								Faible	X	X
Briastre	X								Modéré	X	
Brillon									Faible	X	
Brouckerque									Faible	X	X
Broxeele									Faible	X	X
Bruay sur Escaut									Modéré	X	X
Bruille lez Marchiennes									Modéré	X	X
Bruille Saint Amand									Modéré	X	
Brunémont	X								Faible	X	X
Bry	X								Modéré	X	X
Bugnicourt									Faible	X	
Busigny									Faible	X	X
Buysscheure	X								Faible	X	X
Caëstre	X								Faible	X	X
Cagnoncles									Modéré	X	X
Cambrai									Modéré	X	X
Camphin en Carembault				X					Faible	X	X
Camphin en Pévèle									Faible	X	

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

DDTM59-SSRC/SIR 27/01/2016

1132 AK

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Cantaing sur Escaut									Modéré	X	X
Cantlin							Thermique – Surpression		Faible	X	X
Capelle sur Ecaillon	X								Modéré	X	
Caplinghem									Faible	X	
Cappelle Brouck									Faible	X	X
Cappelle en Pévèle				X					Faible	X	X
Cappelle la Grande									Faible	X	X
Camières									Modéré	X	
Carnin									Faible	X	
Cartignies				X					Modéré	X	X
Cassel									Faible	X	X
Catillon sur Sambre									Modéré	X	X
Cattenières									Modéré	X	
Caudry									Modéré	X	X
Caulery									Modéré	X	X
Cauroir									Modéré	X	X
Cerfontaine									Modéré	X	X
Château l'Abbaye									Modéré	X	
Chemy	X								Faible	X	X
Chérengh				X					Faible	X	X
Choisies				X					Modéré	X	
Clairfayts									Modéré	X	
Clary									Faible	X	X
Cobrieux				X					Faible	X	X
Collieret				X					Modéré	X	X
Comines	X								Faible	X	X
Condé sur l'Escaut	X							X	Modéré	X	X
Coudekerque	X								Faible	X	X
Coudekerque Branche	X								Faible	X	X
Courchelettes	X								Faible	X	X
Cousolre	X								Modéré	X	X
Coutiches									Faible	X	X
Craywick									Faible	X	X
Crespil	X								Modéré	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

152

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Crèvecœur sur l'Escaut									Modéré	X	
Crochte	X								Faible	X	X
Croix				X					Faible	X	X
Croix Caluyau	X								Modéré	X	
Cuincy	X								Faible	X	X
Curgies							Toxique – Surpression – Thermique		Modéré	X	X
Cuvillers									Modéré	X	X
Cysoing				X					Faible	X	X
Damousies				X					Modéré	X	X
Dechy									Faible	X	X
Deheries									Faible	X	
Denain	X							X	Modéré	X	X
Deûlémont	X								Faible	X	X
Dimechaux				X					Modéré	X	X
Dimont				X					Modéré	X	X
Doignies									Faible	X	X
Dompierre sur Helpe				X					Modéré	X	X
Don									Faible	X	
Douai							Toxique – Surpression – Thermique		Faible	X	X
Douchy-les-Mines	X						Thermique – Surpression		Modéré	X	X
Dourlers	X								Modéré	X	X
Drincham									Faible	X	X
Dunkerque	X						Thermique – Surpression – Toxique		Faible	X	X
Ebblinghem	X								Faible	X	X
Ecaillon									Faible	X	
Eccles									Modéré	X	X
Eclaibes									Modéré	X	
Ecuelin									Modéré	X	X
Eecke				X					Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

DDTM59- SSR/SIR 27/01/2016

AK
TJZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Elesmes									Modéré	X	X
Elincourt									Faible	X	
Emerchicourt									Modéré	X	X
Emmerin									Faible	X	
Englefontaine	X								Modéré	X	
Englos	X								Faible	X	X
Ennetières en Weppes	X								Faible	X	X
Ennevelin				X					Faible	X	X
Eppe Sauvage				X					Modéré	X	X
Erchin									Faible	X	
Eringhem									Faible	X	X
Erquinghem le Sec	X								Faible	X	X
Erquinghem Lys				X					Faible	X	X
Erre									Modéré	X	X
Escarmain	X								Modéré	X	
Escaudain									Modéré	X	X
Escaudoevres									Modéré	X	X
Escautpont									Modéré	X	
Escobecques	X								Faible	X	X
Esnes									Modéré	X	X
Esquelbecq				X					Faible	X	X
Esquerchin									Faible	X	X
Estaires				X					Faible	X	X
Estournel									Modéré	X	
Estrées	X								Faible	X	X
Estreux	X						Toxique – Surpression – Thermique		Modéré	X	X
Estrun									Modéré	X	X
Eswars									Modéré	X	X
Eth	X								Modéré	X	X
Etroeungt				X					Faible	X	X
Faches Thumesnil	X				X				Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

FJZ

	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
Communes	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Famars									Modéré	X	X
Faumont									Faible	X	X
Féchain									Modéré	X	
Feignies	X								Modéré	X	X
Felleries									Modéré	X	X
Fenain									Modéré	X	X
Férin									Faible	X	
Féron				X					Faible	X	X
Ferrière la Grande				X					Modéré	X	X
Ferrière la Petite				X					Modéré	X	X
Flaumont Waudrechies				X					Modéré	X	X
Fliers en Escrebieux							Thermique – Toxique – Surpression		Faible	X	X
Flesquières									Faible	X	
Flêtre	X								Faible	X	X
Flines les Mortagne									Faible	X	
Flines les Raches							Surpression		Faible	X	X
Floursies									Modéré	X	
Floyon	X			X					Faible	X	X
Fontaine au Bois	X								Modéré	X	
Fontaine au Pire									Modéré	X	X
Fontaine notre Dame									Modéré	X	X
Forest en Cambrésis	X								Modéré	X	
Forest sur Marque				X					Faible	X	X
Fourmies				X					Faible	X	X
Fournes en Weppes									Faible	X	X
Frasnoy	X								Modéré	X	X
Frelinghien				X					Faible	X	X
Fresnes sur Escaut	X							X	Modéré	X	
Fressain									Modéré	X	X
Fressies									Modéré	X	X
Fretin				X					Faible	X	X
Fromelles	X								Faible	X	X
Genech				X					Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK
HJZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Ghissignies	X								Modéré	X	X
Ghyvelde	X								Faible	X	X
Glageon				X					Faible	X	X
Godewaersvelde				X					Faible	X	X
Goeulzin	X								Faible	X	X
Gognies-Chaussée	X								Modéré	X	X
Gommegnies	X								Modéré	X	X
Gondécourt	X								Faible	X	X
Gonnelieu									Faible	X	
Gouzeaucourt									Faible	X	X
Grand Fayt				X					Modéré	X	X
Grand Fort Philippe	X								Faible	X	
Grande Synthe							Thermique – Surpression – Toxique		Faible	X	X
Gravelines	X						Thermique – Toxique		Faible	X	X
Gruson				X					Faible	X	X
Guesnain									Faible	X	X
Gussignies	X								Modéré	X	X
Hallennes les Haubourdin	X								Faible	X	X
Halluin	X								Faible	X	X
Hamel	X								Faible	X	X
Hantay									Faible	X	X
Hardifort									Faible	X	X
Hargnies									Modéré	X	
Hasnon									Modéré	X	
Haspres	X								Modéré	X	X
Haubourdin	X								Faible	X	X
Haucourt en Cambrésis									Modéré	X	
Haulchin	X						Thermique – Surpression		Modéré	X	X
Haussey	X								Modéré	X	X
Haut Lieu									Modéré	X	
Hautmont				X					Modéré	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

AJZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Haveluy								X	Modéré	X	X
Haverskerque				X					Faible	X	X
Haynecourt									Modéré	X	
Hazebrouck	X								Faible	X	X
Hecq	X								Modéré	X	X
Hélesmes									Modéré	X	X
Hem				X					Faible	X	X
Hem-Lenglet									Modéré	X	
Hergnies								X	Modéré	X	
Hérin	X								Modéré	X	X
Herlles	X								Faible	X	X
Herrin	X								Faible	X	X
Herzeele				X					Faible	X	X
Hestrud									Modéré	X	X
Holque									Faible	X	X
Hon Hergies	X								Modéré	X	X
Hondeghem	X								Faible	X	X
Hondschoote	X								Faible	X	X
Honnechy	X								Faible	X	
Honnecourt sur Escaut									Faible	X	X
Hordain									Modéré	X	
Hornaing									Modéré	X	X
Houdain les Bavay	X								Modéré	X	X
Houplin-Ancoisne									Faible	X	X
Houplines				X					Faible	X	X
Houtkerque				X					Faible	X	X
Hoymille									Faible	X	X
Illies									Faible	X	X
Inchy en Cambrésis									Modéré	X	X
Iwuy									Modéré	X	X
Jenlain	X								Modéré	X	X
Jeumont				X					Modéré	X	X
Jolimetz									Modéré	X	X
Killem	X								Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK-JE

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
La Bassée									Faible	X	
La Chapelle d'Armentières	X								Faible	X	X
La Flamengrie	X								Modéré	X	
La Gorgue				X					Faible	X	X
La Groise									Modéré	X	X
La Longueville	X								Modéré	X	X
La Madeleine									Faible	X	X
La Neuville				X					Faible	X	X
La Sentinelle								X	Modéré	X	
Lallaing									Faible	X	X
Lammersart	X								Faible	X	X
Lambres-lez-Douai									Faible	X	X
Landas									Faible	X	X
Landrecies	X			X					Modéré	X	X
Lannoy									Faible	X	
Larouillies				X					Faible	X	
Lauwin Planque									Faible	X	
Le Cateau Cambrésis	X								Modéré	X	X
Le Doulieu									Faible	X	X
Le Favril									Modéré	X	
Le Maisnil	X								Faible	X	X
Le Quesnoy	X								Modéré	X	
Lecelles	X								Faible	X	X
Lécluse									Faible	X	X
Lederzeele									Faible	X	X
Ledringhem				X					Faible	X	X
Leers	X								Faible	X	X
Leffrinckoucke	X								Faible	X	X
Les Moères									Faible	X	X
Les Rues des Vignes									Faible	X	X
Lesdain									Modéré	X	
Lesquin					X				Faible	X	X
Leval				X					Modéré	X	X
Lewarde									Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

1JZ

	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
Communes	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Lez fontaine									Modéré	X	X
Lezennes	X				X				Faible	X	X
Liessies				X					Modéré	X	X
Lieu Saint Amand	X								Modéré	X	X
Ligny en Cambrésis									Modéré	X	X
Lille	X				X		Toxique		Faible	X	X
Limont Fontaine									Modéré	X	X
Linselles	X								Faible	X	X
Locquignol	X								Modéré	X	X
Loffre									Faible	X	X
Lompret	X								Faible	X	X
Looberghe									Faible	X	X
Loon Plage	X						Thermique – Surpression / Thermique – Toxique/ Surpression – Thermique – Toxique		Faible	X	X
Loos	X				X		Toxique		Faible	X	X
Lourches	X							X	Modéré	X	X
Louvignies-Quesnoy	X								Modéré	X	X
Louvil				X					Faible	X	X
Louvroll				X					Modéré	X	X
Lynde	X								Faible	X	X
Lys-lez-Lannoy									Faible	X	X
Maing	X								Modéré	X	X
Mairieux	X								Modéré	X	X
Malincourt									Faible	X	
Marbaix				X					Modéré	X	X
Marchiennes									Faible	X	X
Marcoing									Modéré	X	X
Marcq en Baroeul									Faible	X	X
Marcq en Ostrevent									Modéré	X	
Maresches									Modéré	X	

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK
F13

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Maretz									Faible	X	
Marly					X				Modéré	X	X
Marolles				X					Modéré	X	X
Marpent				X					Modéré	X	X
Marquette en Ostrevant									Modéré	X	
Marquette-lez-Lille									Faible	X	
Marquillies									Faible	X	X
Masnières									Modéré	X	X
Masny									Faible	X	
Mastaing									Modéré	X	X
Maubeuge				X					Modéré	X	X
Maulde									Faible	X	
Maurois									Modéré	X	X
Mazinghien									Faible	X	
Mecquignies	X								Modéré	X	X
Merckeghem									Faible	X	X
Mérignies				X					Faible	X	X
Merris									Faible	X	X
Merville				X					Faible	X	X
Meteren	X								Faible	X	X
Millam									Faible	X	X
Millonfosse									Modéré	X	
Moeuvres									Faible	X	X
Monceau Saint Waast									Modéré	X	X
Monchaux-sur-Ecaillon	X								Modéré	X	X
Moncheaux	X						Suppression		Faible	X	X
Monchecourt									Modéré	X	
Mons en Baroeul	X								Faible	X	X
Mons en Pévèle				X					Faible	X	X
Montay	X								Modéré	X	X
Montigny en Cambrésis									Modéré	X	X
Montigny en Ostrevant									Faible	X	X
Montrécourt	X								Modéré	X	X
Morbecque	X								Faible	X	X
Mortagne du Nord									Faible	X	

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

152

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Mouchin									Faible	X	X
Moustier en Fagne				X					Faible	X	X
Mouviaux	X								Faible	X	X
Naves									Modéré	X	X
Neuf Berquin	X								Faible	X	X
Neuf Mesnil				X					Modéré	X	X
Neuville en Avesnois	X								Modéré	X	X
Neuville en Ferrain	X								Faible	X	X
Neuville Saint Rémy									Modéré	X	X
Neuville sur Escout									Modéré	X	X
Neuvilly	X								Modéré	X	
Nieppe				X					Faible	X	X
Niergnies									Modéré	X	X
Nieurlet	X								Faible	X	X
Nivelle	X								Modéré	X	X
Nomain									Faible	X	X
Noordpeene	X			X					Faible	X	X
Noyelles sur Escout									Modéré	X	
Noyelles sur Sambre				X					Modéré	X	X
Noyelles sur Selle	X								Modéré	X	X
Noyelles-les-Seclin									Faible	X	
Obies	X								Modéré	X	X
Obrechies				X					Modéré	X	X
Ochtezeele				X					Faible	X	X
Odomez									Modéré	X	
Ohain									Faible	X	
Oisy									Modéré	X	
Onnain	X								Modéré	X	X
Oost Cappel				X					Faible	X	X
Orchies									Faible	X	X
Ors	X								Modéré	X	X
Orsinval	X								Modéré	X	X
Ostricourt				X			Suppression		Faible	X	X
Oudezeele				X					Faible	X	X
Oxelaère				X					Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Paillencourt									Modéré	X	X
Pecquencourt									Faible	X	X
Pérenchies	X								Faible	X	X
Péronne en Mélançois				X					Faible	X	X
Petit Fayt				X					Modéré	X	X
Petite Forêt					X			X	Modéré	X	X
Phalempin				X					Faible	X	X
Pitgam	X								Faible	X	X
Poix du Nord	X								Modéré	X	
Le Pommereuil	X								Modéré	X	
Pont à Marcq				X					Faible	X	X
Pont sur Sambre				X					Modéré	X	X
Potelle									Modéré	X	X
Pradelles									Faible	X	X
Premesques	X								Faible	X	X
Préseau	X								Modéré	X	X
Preux au Bois	X								Modéré	X	
Preux-au-Sart	X								Modéré	X	X
Prisches									Modéré	X	X
Prouvy									Modéré	X	X
Proville									Modéré	X	X
Provin	X								Faible	X	X
Quaëdrys	X								Faible	X	X
Quarouble	X								Modéré	X	
Quérénaing	X								Modéré	X	X
Quesnoy sur Deule	X								Faible	X	X
Quiévelon				X					Modéré	X	X
Quiévrehain	X								Modéré	X	X
Quiévy									Modéré	X	X
Raches									Faible	X	X
Radinghem en Weppes	X								Faible	X	X
Raillencourt Sainte Olie									Modéré	X	X
Raimbeaucourt									Faible	X	X
Rainsars				X					Faible	X	
Raismes									Modéré	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

152

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Ramillies									Modéré	X	X
Ramousies				X					Modéré	X	X
Raucourt au Bois	X								Modéré	X	X
Recquignies				X					Modéré	X	X
Rejet de Beaulieu									Faible	X	X
Renescure	X								Faible	X	X
Reumont									Modéré	X	
Rexpoëde				X					Faible	X	X
Ribécourt la Tour									Faible	X	X
Rieulay									Faible	X	X
Rieux en Cambrésis									Modéré	X	X
Robersart	X								Modéré	X	
Roelux	X								Modéré	X	X
Rombies et Marchipont	X								Modéré	X	X
Romerles	X								Modéré	X	
Ronchin					X				Faible	X	X
Roncq	X								Faible	X	X
Roost Warendin									Faible	X	X
Rosult									Modéré	X	
Roubaix	X								Faible	X	X
Roucourt									Faible	X	
Rousies				X					Modéré	X	X
Rouvignies									Modéré	X	
Rubrouck									Faible	X	X
Ruesnes	X								Modéré	X	X
Rumegies									Faible	X	
Rumilly en Cambrésis									Modéré	X	X
Sailly lez Cambrai									Modéré	X	X
Sailly lez Lannoy				X					Faible	X	X
Sainghin en Mélantais				X					Faible	X	
Sainghin en Weppes	X								Faible	X	X
Sains du Nord				X					Faible	X	X
Saint Amand les Eaux									Modéré	X	X
Saint André lez Lille	X								Faible	X	X
Saint Aubert									Modéré	X	

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK
FJZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Saint Aubin									Modéré	X	X
Saint Aybert	X								Modéré	X	X
Saint Benin	X								Modéré	X	
Saint Georges sur l'Aa									Faible	X	X
Saint Hilaire lez Cambrai									Modéré	X	
Saint Hilaire sur Helpe				X					Modéré	X	X
Saint Jans Cappel									Faible	X	X
Saint Martin sur Ecaillon	X								Modéré	X	X
Saint Momelin	X								Faible	X	X
Saint Pierre Brouck									Faible	X	X
Saint Python	X								Modéré	X	X
Saint Rémy Chaussée									Modéré	X	X
Saint Rémy du Nord				X					Modéré	X	X
Saint Sauve	X				X			X	Modéré	X	X
Saint Souplet Escaufourt	X								Faible	X	
Saint Sylvestre Cappel				X					Faible	X	X
Saint Vaast en Cambrésis									Modéré	X	
Saint Waast	X								Modéré	X	X
Sainte Marie Cappel									Faible	X	X
Salesches	X								Modéré	X	
Salomé									Faible	X	
Saméon									Faible	X	
Sancourt									Modéré	X	X
Santes	X								Faible	X	X
Sars et rosières	X								Faible	X	X
Sars Poteries				X					Modéré	X	X
Sassegnies				X					Modéré	X	X
Saultain	X						Toxique – Surpression – Thermique		Modéré	X	X
Saultzoir	X								Modéré	X	X
Sebourg	X								Modéré	X	X
Seclin	X				X				Faible	X	X
Sémeries				X					Modéré	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

152

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Semousies									Modéré	X	X
Sepmeries									Modéré	X	
Sequedin	X						Toxique		Faible	X	X
Séranvillers Forenville									Modéré	X	
Sercus	X								Faible	X	X
Sin le Noble							Toxique – Thermique – Surpression		Faible	X	X
Socx									Faible	X	X
Solésmes	X								Modéré	X	X
Solre le Château									Modéré	X	X
Solrines				X					Modéré	X	
Somain									Modéré	X	X
Sommaing	X								Modéré	X	X
Spycker									Faible	X	X
Staple									Faible	X	X
Steenbecque	X								Faible	X	X
Steene									Faible	X	X
Steenvoorde				X					Faible	X	X
Steenwerck				X					Faible	X	X
Strazeele	X								Faible	X	X
Taisnières en Thiérache				X					Modéré	X	X
Taisnières sur Hon	X								Modéré	X	X
Templemars	X				X				Faible	X	X
Templeuve				X					Faible	X	X
Terdegghem				X					Faible	X	X
Téteghem	X								Faible	X	X
Thiant	X						Thermique – Surpression		Modéré	X	X
Thiennes				X					Faible	X	X
Thivencelle	X								Modéré	X	X
Thumeries				X			Surpression		Faible	X	
Thun l'évêque									Modéré	X	X
Thun Saint Amand									Faible	X	
Thun Saint Martin									Modéré	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

132 AK

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Tilloy les Marchiennes									Faible	X	X
Tilloy lez Cambrai									Modéré	X	X
Toufflers									Faible	X	X
Tourcoing	X								Faible	X	X
Tourmignies				X					Faible	X	X
Trélon				X					Faible	X	X
Tressin				X					Faible	X	X
Trith Saint Léger	X								Modéré	X	X
Troisvilles									Modéré	X	
Uxem	X								Faible	X	X
Valenciennes	X				X			X	Modéré	X	X
Vendegies au Bois	X								Modéré	X	
Vendegies sur Ecaillon	X								Modéré	X	X
Vendeville					X				Faible	X	
Verchain Maugré	X								Modéré	X	X
Verlinghem	X								Faible	X	X
Vertain	X								Modéré	X	
Vicq	X								Modéré	X	X
Viesly	X								Modéré	X	X
Vieux Berquin	X								Faible	X	X
Vieux Condé	X							X	Modéré	X	X
Vieux Reng	X								Modéré	X	X
Vieux-Mesnil	X								Modéré	X	X
Villeneuve d'Ascq				X	X				Faible	X	X
Villereau									Modéré	X	X
Villers au Tertre									Faible	X	
Villers en Cauchies									Modéré	X	X
Villers Guislain									Faible	X	X
Villers Outréaux									Faible	X	X
Villers Plouich									Faible	X	X
Villers Pol	X								Modéré	X	X
Villers sire Nicole	X								Modéré	X	X
Volkerinckhove									Faible	X	X
Vred									Faible	X	X
Wahagnies				X			Suppression		Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

AJE

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Wallincourt Selvigny									Modéré	X	X
Walters									Modéré	X	X
Walters en Fagne				X					Faible	X	
Wallon Cappel	X								Faible	X	X
Wambaix									Modéré	X	
Wambrechies	X								Faible	X	X
Wandignies Hamage									Modéré	X	X
Wannehain				X					Faible	X	X
Wargnies le Grand	X								Modéré	X	X
Wargnies le Petit	X								Modéré	X	X
Warhem	X								Faible	X	X
Warlaing									Modéré	X	
Warmeton	X								Faible	X	X
Wasnes au Bac									Modéré	X	
Wasquehal				X					Faible	X	X
Watten	X								Faible	X	X
Wattignies	X				X				Faible	X	X
Wattignies la Victoire				X					Modéré	X	
Wattrelos									Faible	X	X
Wavrechain sous Denain	X								Modéré	X	X
Wavrechain sous Faux									Modéré	X	
Wavrin									Faible	X	X
Waziers	X						Toxique – Thermique – Suppression		Faible	X	X
Wemaers-Cappel				X					Faible	X	X
Wervicq Sud	X								Faible	X	X
West Cappel				X					Faible	X	X
Wicres	X								Faible	X	X
Wignehies				X					Faible	X	X
Willems				X					Faible	X	X
Willies				X					Modéré	X	X
Winnezele				X					Faible	X	X
Wormhout				X					Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK
AJZ

Communes	PPR naturels prescrits		Application anticipée	PPR naturels approuvés		PPR technologiques		PPR minier prescrit	Sismicité	État de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain		Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés			Arrêté du 29/12/1999 ⁽¹⁾	Autres arrêtés
Wulverdinghe									Faible	X	X
Wylder				X					Faible	X	X
Zegerscappel				X					Faible	X	X
Zermezele				X					Faible	X	X
Zuydcoote	X								Faible	X	X
Zuytpeene				X					Faible	X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français

AK

152

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

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

n° du 24/07/15 mis à jour le 21/03/16

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

C. Commercial Marine
Place Emile Bollaert

code postal 59140
ou code Insee

commune

Dunkerque

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

¹ oui ☒ non
¹ oui ☒ non
¹ oui ☒ non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☒
sécheresse
séisme

crue torrentielle
cyclone
volcan

mouvements de terrain
remontée de nappe
autres

avalanches
feux de forêt

Submersion marine

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

² oui ☒ non

² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

³ oui ☒ non
³ oui ☒ non
³ oui ☒ non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain

autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers

⁴ oui ☒ non

⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé

⁵ oui ☒ non

⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte 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 technologiques approuvé

oui ☒ non

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques

⁶ oui ☒ non

⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés

oui non

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 5

zone 4

zone 3

zone 2 ☒

zone 1

forte

moyenne

modérée

faible

très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

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

oui non

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Zwertvaegher

Nom

Maurice-Jean

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

A. L. L. L. L.

10. Lieu / Date

à Dunkerque

le 30/01/17

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

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

157 AK

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L 125-5 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, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé

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

Quand ?

- L'état des risques 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 d'un bien immobilier bâti ou non bâti

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

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

- 1 dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
- 2 dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles 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

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 - 1 la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 - 2 un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune 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 du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 - 4 une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - 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, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien
- 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 mentionne la sismicité 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 aussi la réalisation 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 de ces risques

Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

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

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

AK

1JZ

Annexe 8 – Inventaire

S.A.S BEROBE

Société par Actions Simplifiées au capital de 10 000 Euros

350 Avenue du Stade

59240 DUNKERQUE

Siret : 793 474 073 00012

ANNEXE

Immeuble commercial sis à :

CENTRE COMMERCIAL MARINE

RUE DES FUSILIERS MARINS

59240 DUNKERQUE

Charges/impôts/taxes et redevances	Prise en charge par
Primes d'assurance-incendie de l'immeuble cellule et parties communes	le preneur sur la base de la quote-part définie dans le tableau de répartition des charges communes
Impôts fonciers (comprenant toutes les taxes indiquées sur l'avis de taxe foncière soit le TOM, la taxe spéciale d'équipement, etc..) cellule et parties communes	le preneur sur la base des revenus cadastraux indiqués dans la matrice pour la cellule et sur la base de la quote-part définie dans le tableau de répartition des charges communes pour les parties communes
toutes les charges de ville, de police, de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, et en particulier les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale, la taxe sur les enseignes, et tous autres charges, impôts, taxes et redevances incombant au preneur	le preneur sur la base de la quote-part définie dans le tableau de répartition des charges communes pour les parties communes ou réaffectation au preneur pour la cellule ou paiement directement par le preneur s'il est destinataire de l'avis
chauffage parties communes et privatives	le preneur sur la base de la quote-part définie dans le tableau de répartition des charges de chauffage
consommations eau/électricité	le preneur en fonction des décompteurs à payer au bailleur pour l'eau ou factures à payer directement auprès du prestataire
honoraires de gestion des charges et de gestion technique de l'immeuble	le preneur sur la base de la quote-part définie dans le tableau de répartition des charges communes
les dépenses du bailleur réalisées dans les parties communes dont le détail est repris en annexe (Voir nomenclature CNCC des charges communes d'un ensemble immobilier commercial, listing non exhaustif)	le preneur sur la base de la quote-part définie dans le tableau de répartition des charges communes

RAPPEL :

les travaux à réaliser par le preneur dans les lieux loués ainsi que l'entretien des installations et toutes les obligations définies dans le bail ne sont pas repris dans cet inventaire puisqu'il ne s'agit pas de charges, impôts, taxes et redevances

HSZ

AK

AK

S.A.S BEROBE

Société par Actions Simplifiées au capital de 10 000 Euros

350 Avenue du Stade

59240 DUNKERQUE

Siret : 793 474 073 00012

ANNEXE

Immeuble commercial sis à :

CENTRE COMMERCIAL MARINE

RUE DES FUSILIERS MARINS

59240 DUNKERQUE

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur sur les 3 années antérieures (2013 - 2014 - 2015)

	Année 2013	Année 2014	Année 2015
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE			
STRUCTURE			
TOTAL :	52 732 €	54 310 €	12 080 €
INVESTISSEMENTS ET GROS TRAVAUX (EXTERIEUR / INTERIEUR)			
PARKING			
CLOS COUVERT			
DECHETS			
ACCES			
ELECTRICITE			
SERVICES CLIENTELE			
LIAISONS MECANIQUES			
SECURITE INCENDIE			
FROID			
CHAUD			
VMC			
DESENFUMAGE			
MAIL - COULOIRS			
TOTAL :	75 469 €	76 734 €	146 640 €

Etat prévisionnel des travaux prévus par le bailleur sur les 3 années à venir (2016 - 2017 - 2018)

	Année 2016	Année 2017	Année 2018
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE			
STRUCTURE			
TOTAL :	76 125 €	77 250 €	78 426 €
INVESTISSEMENTS ET GROS TRAVAUX (EXTERIEUR / INTERIEUR)			
PARKING			
CLOS COUVERT			
DECHETS			
ACCES			
ELECTRICITE			
SERVICES CLIENTELE			
LIAISONS MECANIQUES			
SECURITE INCENDIE			
FROID			
CHAUD			
VMC			
DESENFUMAGE			
MAIL - COULOIRS			
TOTAL :	116 725 €	118 476 €	120 253 €

AK 5133

AK

S.A.S BEROBE

Société par Actions Simplifiées au capital de 10 000 Euros

350 Avenue du Stade

59240 DUNKERQUE

Siret : 793 474 073 00012

ANNEXE 11

Immeuble commercial sis à :

CENTRE COMMERCIAL MARINE

RUE DES FUSILIERS MARINS

59240 DUNKERQUE

16/01/17

La règle de répartition des charges, impôts, taxes et redevances des parties communes et des charges d'éclairage des parties communes et de chauffage des parties communes et des parties privatives sera :

LOT	Surface par niveau en m2			TOTAL	Quote-part de la répartition pour Charges, impôts, taxes et redevances			
	RDC	MEZZANINE	R+1		Communes	Chauffage		Eclairage
						Privé	Commun (12%)	
2&3	296 m2			296 m2	296 m2	296 m2	36 m2	296 m2
TOTAL DE LA SURFACE DES CELLULES A CE JOUR					10 999 m2	7 400 m2	1 240 m2	10 333 m2

Répartition calculée au jour d'entrée dans les locaux et susceptible d'être modifiée suite aux travaux d'extension du centre commercial.

RAPPEL :

1/ Les charges , impôts, taxes et redevances des parties communes et les charges liées aux consommations d'électricité des parties communes et au chauffage des parties communes et privatives seront réparties :

- au prorata des surfaces contractuelles louées GLA. la Surface GLA correspondant à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques, escaliers, coffrages, planchers intermédiaires, etc. Cette surface GLA est déterminée au titre II du Bail.

- Et entre les exploitants du centre conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local, à savoir :

* charges, impôts, taxes et redevances des parties communes : 1,00

* Charges de chauffage des parties communes et privatives et d'éclairage des parties communes :

▪ surface en étage 0,80

▪ surface privatives non closes 1,20

2/ Il est rappelé que le preneur règle ses consommations d'eau au bailleur en fonction du relevé de son décompte et les consommations personnelles du preneur dans sa partie privative hors chauffage (électricité, téléphone, etc.) sont assumées directement par lui auprès de son prestataire.

152

Ak

31

AK