

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

Ci-après désigné(e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur",

Ci-après dénommé(e) le BAILLEUR
de première part,

ET

2°) La société **KERIA**, société par actions simplifiée au capital de 15.283.650,00 euros, dont le siège social se situe à Echirolles (38130), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324.904.267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble,

Représentée par son Président, la société KERIA GROUPE, société par actions simplifiée au capital de 21.530.971,80 euros, dont le siège social se situe à Echirolles (38130), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 817.854.698 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble,

Elle-même représentée par son Président, Philippe CAILLEUX

Lui-même représenté par Madame Marjorie CAMBANIS ou Monsieur Fabrice ROUSSET, dûment habilités à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 13 juillet 2021,

dûment mandaté(e) à l'effet des présentes

Ci-après dénommé(e) le PRENEUR
De deuxième part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés par le terme les « Parties »

11

DECLARATION DE CAPACITE

Le Preneur déclare :

que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :

- a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible au jour de la signature des présentes d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde ;
- b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible au jour de la signature des présentes d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'article 225.20 du Code Pénal ;
- c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;
- d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;
- e) en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs ;
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

INSCRIPTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur déclare être régulièrement inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, de même que le fonds de commerce exploité dans le Local qui fait également l'objet d'une inscription.

Il s'engage à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte (ou d'influer de quelque manière que ce soit) soit au bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure visée ci-avant.

u)

1

EXPOSE

1. Suivant acte sous seing privé en date du 2 février 2007, la société [redacted] désormais dénommée [redacted] a donné à bail à la société LAURIE LUMIERES, aux droits de laquelle intervient désormais la société KERIA, pour une durée de 10 années entières et consécutives à compter du 2 février 2007, le Local ci-après désigné, dépendant du Centre Commercial d'AVIGNON NORD, situé sur la commune de LE PONTET.

Ledit Local est situé dans le périmètre géré par une association syndicale libre (A.S.L).

Les autres conditions du bail figurent dans l'acte ci-annexé, auquel les Parties entendent se référer sans nécessité d'en reprendre plus amplement ici les clauses et conditions.

2. Le bail initial est arrivé à échéance le 1^{er} février 2017 et s'est poursuivi, à compter du 2 février 2017, par tacite prolongation.
3. Par acte extra-judiciaire délivré par la [redacted] huissier de justice à ROUBAIX, en date du 22 mars 2017, le Preneur a demandé le renouvellement du bail commercial sus-énoncé, à effet du 1^{er} avril 2017, moyennant un loyer annuel de 80.000 euros HT HC.

Par exploit de Maître [redacted] huissier de justice à Grenoble, en date du 19 juin 2017, le bailleur a accepté le principe du renouvellement, et proposé un loyer annuel de 120.000 euros HT HC.

4. Les parties se sont alors rapprochées afin de s'entendre sur les conditions et modalités de ce renouvellement de bail commercial, et ont convenu de le renouveler moyennant un loyer annuel de 99.000,00 € hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} janvier 2019, date du renouvellement du bail.

confidential
BOUKSIN Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

UP M

ARTICLE 1 : RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

1. Les Parties conviennent de renouveler le bail en date du 2 février 2007 arrivé à échéance le 1^{er} février 2017, pour une durée de dix (10) ans commençant à courir à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le présent renouvellement est conclu à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce et des articles R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-36 du Code de commerce et des articles D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, et celles non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi que les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, pour la durée, le prix, et sous les conditions ci-après indiquées, précisées et complétées par le Bail, le cahier des charges techniques, le règlement intérieur, le plan du local et les différentes annexes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, au Preneur, qui accepte, le Local dont la désignation suit.

2. Il est convenu entre les parties que le présent accord constitue un avenant (« l'Avenant ») au Bail conclu en date du 2 février 2007 et que, en cas de contradiction entre ces deux contrats, l'Avenant prévaudra sur le Bail, ce à compter de la date prévue à l'article 2 des Stipulations Particulières.

Il est précisé que le Bailleur consent au présent Avenant de renouvellement compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du Bail en date du 2 février 2007 notamment au titre des loyers, indexations et des charges calculés et facturés par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur confirme renoncer à tout recours ou action au titre des relations contractuelles résultant du Bail du 2 février 2007 à l'encontre du Bailleur. La présente déclaration du Preneur, et la renonciation qui l'accompagne, sont indissociables du consentement du Bailleur aux présentes.

3. Les Parties précisent, à ce titre, d'une part qu'elles se sont engagées librement dans la signature du présent avenant de renouvellement de bail, et d'autre part, qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour avoir leurs propres opinions, négocier, apprécier et approuver les termes et les conséquences de la présente, sans contrainte et avec l'assistance du conseil de leur choix.



ARTICLE 2 : MODIFICATIONS DE LA SECTION I « STIPULATIONS PARTICULIERES » DU BAIL DU 2 FEVRIER 2007

La section I « **STIPULATIONS PARTICULIERES** » du bail en date du 2 février 2007 est substituée par les articles suivants :

« 1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL

Le Local, objet du présent avenant, est situé dans le Parc d'activités Commerciales du Centre Commercial de

AVIGNON NORD - 533 AVENUE LOUIS BRAILLE - 84130 LE PONTET

Sur la parcelle cadastrée

Section BK Parcelles n° 169 et 36

Numéro du Local	Surface du Local (SHOB)	Surface de vente
856	600 m2	550 m2
Numéro de l'annexe	Surface de l'annexe	Surface de mezzanine
NEANT	NEANT	NEANT

ci-après « le **Local** ».

La numérotation du Local est établie suivant les dispositions du schéma de principe de distribution joint en annexe au cahier des charges techniques.

Lesdites superficies sont déterminées en fonction des modalités définies aux Bail tel que modifié par le présent avenant, le cas échéant.

2) DATE DE PRISE D'EFFET DU RENOUELEMENT

La date de prise d'effet du présent avenant de renouvellement est fixée au

1^{er} janvier 2019

3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL

3 A - ACTIVITE

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser le Local pour d'autres activités que les suivantes :

Equipement du foyer, à l'exclusion de l'électroménager, du multimédia et des produits de l'image et du son

Cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur sous forme d'avenant au bail.

3 B - ENSEIGNE

Le Preneur exploite dans le Local, dans les termes de l'article 10 A des Stipulations Générales du Bail en date du 2 février 2007, le cas échéant modifiées par le présent avenant, l'enseigne suivante :

Laurie Lumiere

Le Bailleur autorise toutefois le Preneur à modifier cette enseigne, et/ou y ajouter, et/ou y substituer l'enseigne « KERIA LUMINAIRES » à tout moment au cours du bail, sous réserve de l'en informer préalablement par tous moyen écrit au moins trois (3) mois à l'avance, de procéder aux travaux de mise à jour du concept nécessaires et que la nouvelle enseigne soit d'égale notoriété et d'un niveau de gamme au moins équivalent (toute enseigne de solderie ou de discount étant ainsi exclue) et qu'elle concerne une pluralité de points de vente en France.

4) **LOYER**

4 A - LOYER FIXE

Le montant du loyer annuel est fixé à :

99.000,00 €
(QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE EUROS)

hors taxes et hors charges par An

4 B - INDEXATION

Le loyer fixe fixé au 4 A, sera indexé à la date anniversaire de prise d'effet du bail, dans les conditions fixées à l'article 24 des stipulations générales du Bail telles que modifiée par le présent Avenant, par comparaison avec le dernier indice trimestriel des Loyers Commerciaux connu à la date anniversaire de prise d'effet du bail, l'indice de base étant fixé :

L'indice de base est le dernier indice des Loyers Commerciaux publié au jour de la prise d'effet du bail

soit

113,45
ILC - 3 T 2018

5) **DEPOT DE GARANTIE, FRAIS DE DOSSIER, DROIT D'ENTREE, PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT, ASSISTANCE TECHNIQUE, COMPTE PRORATA, PALISSADE DE CHANTIER, FONDS COMMUN**

5 A - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer hors taxes, remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts, soit

24.750,00 €
(VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS)

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêts, et restitué en fin de bail, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur et que toutes les réparations lui incombant auront été exécutées. Le preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie pourra être indexé lors de chaque modification du loyer fixe pour être toujours égal à un terme de ce loyer.

5 B - FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur verse au Bailleur à la signature du présent Avenant valant renouvellement de Bail, au titre de frais de dossier, la somme de :

1.500 €

Hors T.V.A.

6) DIAGNOSTICS TECHNIQUES / ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

6. A - AMIANTE

L'immeuble objet du présent Avenant de renouvellement ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997 n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du décret N° 96-97 du 07 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ce décret, la fiche récapitulative du dossier technique amiante précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, n'est pas annexée au présent Avenant de renouvellement dans le dossier des diagnostics techniques.

6. B. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques et pollutions auxquels les lieux loués au titre du présent Avenant de renouvellement sont exposés, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement et selon état des risques et pollutions qui demeure annexé aux présentes conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble bâti n'a pas subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances et/ou les risques technologiques en application de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

6. C DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un DPE établi conformément au formulaire annexé à l'arrêté du 18 avril 2012 est annexé au présent Avenant de renouvellement et le preneur reconnaît avoir pris connaissance de ce document avant la signature de l' Avenant. »

M

MD

ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 7 « CONDITIONS PARTICULIERES » DU BAIL DU 2 FEVRIER 2007

3.1. Les articles 7-1, 7-2, 7-4 et 7-8 des « **CONDITIONS PARTICULIERES** » du bail en date du 2 février 2007 sont désormais sans objet dans le cadre du présent renouvellement de bail.

3.2. Sont ajoutés à l'article 7 des « **CONDITIONS PARTICULIERES** » les articles suivants :

« 7.10. ETAT DES LIEUX

Le Preneur ayant déjà pris possession des lieux lors de la conclusion du bail en date du 2 février 2007, les parties ne procéderont pas à un état des lieux d'entrée, ce que ces dernières reconnaissent et acceptent expressément.

En outre, le Preneur reconnaît que le local objet du présent bail lui a été livré par le Bailleur au titre du bail précédent, en bon état de réparations et d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 1731 du code civil. Il ajoute par ailleurs que le local est au jour de la signature du présent renouvellement de bail en bon état de réparations et d'entretien en application des clauses et conditions du bail en date du 2 février 2007.

Compte tenu de ce qui précède, les dispositions de l'article 8 A - 1 et 8 A -2 des Stipulations Générales et de l'article 8 B des Stipulations Générales du Bail en date du 2 février 2007 relatives à la vérification contradictoire des surfaces sont sans objet dans le cadre du présent Avenant.

7.11. ETAT DES TRAVAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.140-40-2 du code de commerce telles qu'elles ont été précisées par le décret du 3 novembre 2014, le Bailleur communique au Preneur :

- 1) l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir ;
- 2) l'état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédant la signature du bail.

Il est précisé que l'état prévisionnel de travaux (1) remis au Preneur est un état purement indicatif qui est de fait sujet à modifications, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Il est par ailleurs précisé qu'au sein de ces états, toutes les rubriques indiquées comme « intérieur » ne concernent pas le Preneur mais uniquement les locataires de la Galerie Marchande.

Le Preneur déclare et reconnaît que le contenu des états, les montants et coûts visés dans lesdits documents n'ont pas prévalu dans sa décision de conclure le présent acte. Il reconnaît également que le Bailleur a satisfait à son obligation de communication visée à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 4 : MODIFICATIONS DE LA SECTION II « STIPULATIONS GENERALES » DU BAIL DU 2 FEVRIER 2007

4.1 EXPLOITATION COMMERCIALE

L'article 11 B « **MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION** » des Stipulations générales du Bail en date du 2 février 2007 est modifié comme suit :

- Le premier tiret relatif au commencement de l'exploitation est supprimé pour être sans objet dans le cadre du présent renouvellement ;

7 4

- Le troisième tiret relatif aux périodes de soldes est remplacé par la mention suivante :
« ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légales définies par l'article L.310-3, I, al 1 du Code de commerce et de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'article L.310-1 du Code de commerce. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite dans le Parc d'Activités Commerciales sauf dérogation expresse du Bailleur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

4.2 ENTRETIEN-REPARATIONS

Par exception à ce qui est prévu au Bail du 2 février 2007 et en complément de celui-ci, il est rappelé qu'en application de l'Article R.145-35 du Code de Commerce, sont désormais imputables au Bailleur, les charges des réparations / entretien du Local suivantes :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Les honoraires de gestion des loyers.

4.3 IMPOTS- TAXES

A l'article 13 « **IMPOTS ET TAXES** » des Stipulations générales du Bail en date du 2 février 2007, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, il est ajouté que sont facturables au preneur en vertu dudit article les impôts et taxes suivants : taxe foncière, et taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de confection des rôles, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, Taxe sur la publicité extérieure, taxe sur le canal Cillon, ainsi que tout impôt, taxe ou redevances mis à la charge directe du Bailleur liés à un service dont bénéficient directement ou indirectement le Preneur.

4.4 SOUS-LOCATION – LOCATION- GERANCE – CESSION

4.4.1. A l'article 14 C des Stipulations générales du Bail en date du 2 février 2007, la mention « articles 382 à 386 du Code de Sociétés » est remplacée par « articles L.236-1 et suivants du Code de Commerce ».

4.4.2. L'article 14 D « **REGULARISATION DE LA CESSION** » des Stipulations générales du Bail en date du 2 février 2007 est complété, entre son avant-dernier et son dernier alinéa, par les mentions suivantes ;

« En cas de cession sous quelque forme que ce soit, le Cédant convoquera le Bailleur à l'établissement de l'état des lieux préalable à la prise de possession des locaux par le Cessionnaire conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du code de commerce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 15 jours à l'avance et ce sous peine de résiliation du présent bail.

De la même manière, le Cédant convoquera pour la même date, le Cessionnaire de telle sorte que cet état des lieux soit opposable à l'ensemble des parties : Bailleur, Cédant, Cessionnaire.

Par ailleurs, si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Cédant. En tant que de besoin le Preneur autorise tout Huissier envoyé par le Bailleur à pénétrer dans les locaux à l'effet d'établir cet état des lieux.

En outre, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur pourra informer le ou les Cédant(s) de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Le reste de l'article 14 demeure inchangé.

4.5 ASSOCIATION DES COMMERÇANTS- PUBLICITE

Les paragraphes 17 A et 17 B de l'article 17 « **ASSOCIATION DES COMMERÇANTS- PUBLICITE** » des Stipulations générales du Bail en date du 2 février 2007 sont sans objet

4.6 INDEXATION

A l'article 24 « INDEXATION » du Bail en date du 2 février 2007, la mention « *toutefois, et en aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur au loyer de base stipulé à l'Article 4* » est supprimée.

Il est en outre précisé que 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 au 4 B de l'article 1 du présent Avenant, 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 reste de l'article demeure inchangé.

4.7. RECAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

L'article 32 A des Stipulations générales du bail du 2 février 2007 est remplacé par ce qui suit :

« 32-A. Les pièces contractuelles, outre l'identité des Parties, comprennent :

1 - Le présent Avenant, y compris son exposé.

2 - le bail en date du 2 février 2007

2 - Le cahier des charges techniques et planning type

3 - Le règlement d'occupation

4 - Le plan du Local.

5 - Le dossier des diagnostics techniques

6 - Charte de qualité environnementale

Documents que le Preneur s'oblige à respecter. »

4.8. TOUTES LES AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA SECTION 2 « STIPULATIONS GÉNÉRALES » DU BAIL EN DATE DU 2 FÉVRIER 2007, NON MODIFIÉES AU PRÉSENT ARTICLE, DEMEURENT INCHANGÉES.

ARTICLE 5 : RENOUELEMENT DU BAIL

En cas de renouvellement du Bail dans le futur, ce dernier se renouvellera sur la base de l'ensemble des clauses et conditions du présent Avenant en ce compris 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.

ARTICLE 6 : FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

Les frais de dossier des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous peine de mise en œuvre si bon semble au Bailleur de la clause résolutoire.

M

MD

Le Preneur versera par ailleurs au Bailleur des frais de dossier dans les conditions prévues aux Stipulations Particulières du Bail telles que modifiées par le présent Avenant.

Toute sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier ou tout courrier recommandé sera à la charge du Preneur ainsi que tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du bail, sous réserve de confirmation par décision de justice devenue définitive.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule.

Le Preneur fait élection en son siège social s'il s'agit d'une personne morale ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse durant le bail.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les Parties conviennent, de donner attribution de compétence aux juridictions du lieu de situation du Centre Commercial.

ARTICLE 7 : PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT

La prise d'effet des présentes est fixée à la prise d'effet du renouvellement telle que prévue au 2) de l'article 2 du présent Avenant.

Documents que le Preneur s'oblige à respecter.

Etabli à *URVX*
En triple exemplaire

Lu et approuvé

LE BAILLEUR*

le

16 septembre 2024

Lu et Approuvé

LE PRENEUR*

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

Annexes :

- Bail commercial en date du 2 février 2007
- Le cahier des charges techniques et planning type
- Le règlement d'occupation
- Le dossier des diagnostics techniques
- Charte de qualité environnementale
- Inventaire de travaux et prévisionnel

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

**CENTRE
COMMERCIAL**

**AUCHAN
LE PONTET**

LAURIE LUMIERE

confidential
BOURDILLON Quentin
etude-3671@no.com
juin 2025 17:59 EDT

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

« LAURIE LUMIERE »»

Exemplaire SIEGE

1

JB
K
M

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Handwritten initials or signature.

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

SOMMAIRE GENERAL

	PAGE
1) IDENTITE DES PARTIES ET DECLARATION DE CAPACITE	3
2) EXPOSE	5
3) BAIL	7
4) CAHIER DE DEFINITION	37
5) REGLEMENT D'OCCUPATION	55
6) STATUTS TYPE DE L'ASSOCIATION DES COMMERCANTS	65
7) PLAN DE CONSTRUCTION	73
8) REGLEMENT DU PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES	
9) STATUTS ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	
10) DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX	

confidential
BOUKSIL Quentin
etudes@serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

JB

fr

↙

FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOB/SIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner, including a large stylized signature and a smaller mark above it.

1) IDENTITE DES PARTIES
ET
DECLARATION DE CAPACITE

1 - IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNE (E) S

Ci-après désigné (e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur",

D'une part,

2°) La Société LAURIE LUMIERE, Société Anonyme au capital de 5 388 864 euros dont le siège social est ZI LA GRANDE MARINE RN 100 – (84800)- L'ISLE SUR LA SORGUE, immatriculé au registre de Commerce d'AVIGNON sous le N° 325.635.266.82 B 320.

Ici représentée par Monsieur Joachim DE BERNIS dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné (es) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Preneur".

D'autre part,





2 - DECLARATION DE CAPACITE

Le Preneur déclare :

- que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :
- a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ;
- b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'Article 225.20 du Nouveau Code Pénal ;
- c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;
- d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;
- e) en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs ;
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

Le Bailleur déclare qu'il est titulaire d'un droit réel sur les locaux objet des présentes.

3 - INSCRIPTIONS

Le Preneur déclare être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers.

Il s'engage à fournir au Bailleur dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes une copie de son inscription ci-dessus mentionnée, accompagnée des statuts certifiés conformes à l'original ou une attestation des commissaires aux comptes donnant la répartition du capital entre les actionnaires au jour de la signature du bail. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte, ou d'influer de quelque manière que ce soit, soit au bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure civile ou judiciaire engagée à son encontre.

4 - SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

La personne physique, signataire des présentes, agissant pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle sera, soit actionnaire majoritaire, soit mandataire social, restera seule titulaire du bail tant qu'elle n'aura pas notifié au Bailleur la validité de la constitution de sa société, notamment par l'envoi de l'extrait d'inscription au registre du commerce ou registre des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original.

A défaut de cette notification dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes, la personne physique signataire des présentes restera seule titulaire du Bail et des obligations lui incombant. Toute mutation au delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'Article 14 du bail.



2) EXPOSE

1 - Les locaux objet des présentes font partie d'un Centre Commercial qui comprend :

- des aires de stationnement,
- un Parc d'Activités Commerciales

propriété ou non du Bailleur.

2 - Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un centre commercial, notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties communes indispensables au bon fonctionnement du centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

3 - La promotion et l'animation du Centre seront assurées par une Association déclarée, régie par la loi du 1er juillet 1901, dont la raison sociale sera "l'Association des Commerçants du Centre Commercial de" suivi du nom de la commune du lieu du Centre Commercial ou s'il existe du nom du Centre Commercial, ci-après désignée dans tous les actes à suivre sous les termes "l'Association des Commerçants", ou par tout Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E.) ou toute autre structure qui aurait pour objet l'animation du Centre Commercial.

4 - Le local commercial, objet des présentes, appartient à un unique propriétaire. Le Bailleur pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et l'ensemble immobilier serait alors divisé en copropriété suivant les prescriptions de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 complétée par le Décret du 17 mars 1967 et la Loi n° 79.2 du 2 janvier 1979, ou division en volume, ou division foncière, ou toute structure juridique adaptée.

Par ailleurs, le Centre Commercial pourra être géré par un G.I.E. ou toute autre structure juridique, de même en cas de copropriété ou division en volume.

Dans ce cas, le Bailleur informera le Preneur par lettre simple et tiendra à sa disposition en son Siège Social un exemplaire, pour consultation, du nouveau règlement mis en vigueur.

En conséquence, les articles du présent bail relatifs à la définition des parties communes et à la répartition des charges seront modifiés ou complétés par les dispositions correspondantes du dit règlement.

JB *lc*

N

MD

FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOB/SIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 17:59 EDT

U
H
m

3) BAIL

SOMMAIRE

SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

	PAGE
1) - Caractéristiques du local	9
2) - Prise d'effet du bail	9
3) - Usage exclusif du local	9
4) - Loyer	11
5) - Dépôt de garantie et frais de dossier	13
6) - Droit d'entrée - Participation aux travaux	13
7) - Conditions particulières	15

SECTION II - STIPULATIONS GENERALES

8) - Désignation	19
9) - Durée et date d'effet du bail	19
10) - Activités autorisées	20
11) - Exploitation commerciale	21
12) - Entretien - Réparations	22
13) - Impôts et taxes	24
14) - Sous-location - location gérance - cession	24
15) - Responsabilité et recours	26
16) - Règlements	26
17) - Association des commerçants - Publicité	26







confidential
BOUKSIL Quentin
etude-sarrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

18) - Association Syndicale Libre	27
19) - Esthétique - Enseigne	27
20) - Visite des lieux	27
21) - Restitution des lieux	27
22) - Modifications - Tolérances - Indivisibilité	28
23) - Loyer - Charges - Taxes à acquitter	28
24) - Indexation	29
25) - Modalités de paiement	30
26) - Définition du chiffre d'affaires - Déclarations	31
27) - Remboursement des charges	32
28) - Assurances	33
29) - Clause résolutoire - Sanctions	34
30) - Nantissements	35
31) - Frais - Election de domicile - Compétence	36
32) - Récapitulation des pièces contractuelles	36

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Le Bailleur donne par ces présentes à bail à loyer au Preneur qui accepte, le local dont la désignation suit, aux conditions ci-après spécifiées.

Handwritten initials and signatures at the bottom right of the page.

SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL

1 A - SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le local, objet du présent bail, est situé dans le Centre Commercial de :

Centre commercial AUCHAN NORD
84130 LE PONTET

Sur la parcelle cadastrée

Section BK 169 & BK 36

1 B - DESIGNATION DU BIEN LOUE

LOCAL COMMERCIAL 856

S.H.O.B. 600 m ²	dont vente 550 m ²	
Surface annexe	dont vente	Surface de mezzanine

Ladite superficie est déterminée en fonction des modalités définies à l'Article 8 B du présent bail.

2) PRISE D'EFFET DU BAIL

La prise d'effet du bail est fixée au

A la date de la livraison de la coque

(les charges locatives seront facturées à compter de cette date)

3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL

3 A - ACTIVITE

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués pour d'autres activités que les suivantes :

Tous articles d'équipement et de décor de la maison, et notamment luminaires et petits meubles, fragrances.

Cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au bail.

JB

↪

M

LD

FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOURKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 17:59 EDT

11
R
SD

3 B - ENSEIGNE

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent bail l'enseigne suivante :

Laurie Lumiere

« Le Preneur devra, de convention expresse, exploiter son fonds sous une enseigne de réputation nationale.

Il aura la possibilité de changer d'enseigne mais seulement dans les conditions prévus à l'article 10 A des Stipulations générales »

4) LOYER

4 A - LOYER FIXE

Loyer fixe suivant les modalités de l'article 23 A

Le loyer annuel de base est fixé à

150 euros

hors taxes par

M² / AN

4 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM

Loyer minimum suivant les modalités de l'article 23 B

NEANT

Le loyer proportionnel ci-dessus déterminé ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à un montant minimum fixé à

€

hors taxes par

4 C - INDICE DE BASE

L'indice de base retenu quant à la fixation du loyer fixe ou minimum ci-dessus est celui du

2^{ème} trimestre 2005

soit

1276

Le loyer appliqué sera le loyer ci-dessus actualisé avec le dernier indice connu le jour de la prise d'effet du bail. Ce nouvel indice se substituera à celui ci-dessus, pour devenir l'indice de base du bail.

Handwritten signatures and initials

FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

confidential
BOURKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

1
41

5) DEPOT DE GARANTIE et FRAIS DE DOSSIER

5 A - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer hors taxes, remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts, soit

22 500€

non taxable

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêts, et restitué en fin de bail, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur et que toutes les réparations lui incombant auront été exécutées. Le preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie pourra être indexé lors de chaque modification du loyer fixe ou minimum pour être toujours égal à un terme de ce loyer.

5 B - FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, à titre de frais de dossier, la somme de :

5000 euros

Hors T.V.A.

6) DROIT D'ENTREE et PARTICIPATION AUX TRAVAUX

6 A - DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes un droit d'entrée établi forfaitairement et actualisé dans les mêmes conditions que l'article 4C :

45 000€

lors T.V.A.

6 B - PARTICIPATION AUX TRAVAUX

Le Preneur devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes, une participation aux travaux de prééquipement et/ou de mise en conformité du local, sur la base de :

0€

Hors T.V.A.

Handwritten initials: B, h

Handwritten mark: a large upward-pointing arrow and the number 40

7) - CONDITIONS PARTICULIERES

7-1 Conditions suspensives

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

1. Obtention d'une autorisation de CDEC purgée de tous recours pour la réalisation du bâtiment visé à l'article 1B, d'une surface de vente de 550 m².
2. Obtention par le Bailleur du permis de construire définitif et purgé de tous recours, autorisant la réalisation du bâtiment visé à l'article 1B. Le Bailleur s'oblige à déposer au plus tard la demande de permis de construire dans un délai de 2 mois qui suit l'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale purgée de tous recours et devenue définitive.

Le Preneur donne son autorisation au Bailleur pour procéder au dépôt de la CDEC. Il fournira à cet effet tous éléments qui seront utiles ou nécessaires à la constitution du dossier.

En tout état de cause si ces conditions suspensives n'étaient pas toutes réalisées pour la date du 05.12.2006, les présentes seraient considérées comme caduques, Sans indemnité de part et d'autre, et les parties seraient déliées de tout engagement.

7-2 Article 5A - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie figurant à l'article 5 A du bail pourra être remplacé par une caution bancaire de même montant (l'acte de cautionnement devra mentionner que la dette cautionnée sera automatiquement réindexée chaque année selon les conditions de l'article 5 A du bail), stipulée d'une durée identique à celle du bail (y compris son éventuelle période de tacite prorogation) et valable pendant une durée de 6 mois suite à la cessation du bail qu'elle qu'en soit sa raison ou suite à la cession du droit au bail ou du fonds de commerce, sous réserve que cette caution parvienne au Bailleur dans les trois mois de la date de prise d'effet du bail ; passé ce délai, le dépôt de garantie sera exigible. En cas de dénonciation avant son terme par l'organisme ayant établi la caution, le Preneur s'engage à verser immédiatement la somme due au titre du dépôt de garantie.

7-3 Article 5 B : Frais de Dossier

Le règlement des frais de dossier sera à effectuer lors de la signature des présentes.

7-4 Article 6 A : Droit d'Entrée et Dépôt de Garantie

Le versement du Droit d'Entrée et du Dépôt de Garantie se fera par le Preneur à la livraison du local par le Bailleur.

7-5 Article 11F : Cartes de Paiement

Cet article est supprimé.

7-6 Article 14B - droit de cession

Par dérogation à l'article 14 du bail, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à céder son fonds de commerce à toute Société dans laquelle, lui ou sa Société Mère détient ou viendrait à détenir, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs filiales, au moins 50 % du Capital Social ou des droits de vote ou des actifs, et dans laquelle il s'engagerait à maintenir cette proportion pour une durée de trois ans à compter de la cession ou de l'apport ou pendant toute la durée de la sous-location.

Etant précisé que la présente autorisation ne fait nullement novation au bail, notamment en ce qui concerne l'activité stipulée à l'article 3 A, les règles de détermination du loyer et ne porte pas atteinte à l'indivisibilité contractuelle stipulée à l'article 21 C.

En cas de cession ou d'apport, les dispositions de l'article 14 D du bail trouveront à s'appliquer.

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

7-7 Article 23 - Loyer - Charges - Taxes à acquitter

- Le paragraphe 23B - Pourcentage sur le chiffre d'affaire avec loyer minimum - est supprimé.

7-8 Article 17 : Association des commerçants

- Il est précisé que le point 17 A du § 17) ASSOCIATION DES COMMERCANTS - PUBLICITE (en pages 26 et 27 du présent bail) est purement et simplement annulé et remplacé par le suivant : « Le Bailleur informe le Preneur de l'existence d'une Association de Commerçants dont l'objet est de grouper les Partenaires de la Galerie Marchande du Centre Commercial dans le but de développer la promotion commerciale et la publicité du Centre par des moyens collectifs et ce, indépendamment de la promotion et de la publicité que chaque commerçant pourrait faire pour son propre compte et d'aider à la coordination de la politique commerciale des membres de l'Association des Commerçants pour leur permettre de se placer dans une position concurrentielle. Le Bailleur informe le Preneur de la possibilité, s'il le souhaite, d'adhérer à cette Association. ».

7-9 - FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION et LA PUBLICITE DU CENTRE COMMERCIAL.

Le Preneur reconnaît la nécessité que soit réalisé un ensemble d'actions visant au développement de l'animation, de la promotion, de la communication et de la publicité du centre commercial selon les nécessités constatées et définies pour le site.

A cet effet, un Fonds commun pourra être créé.

En conséquence, le Preneur s'engage dès sa création à contribuer financièrement au Fonds Commun pour l'animation, la promotion, la communication et la publicité du centre commercial, ci-après « le Fonds Commun ».

Toutes les dispositions du présent article constituant une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Le non-respect, total ou partiel, de la présente clause, et notamment le non-paiement des contributions, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

1.1 : Objet du Fonds Commun

Le Fonds Commun a pour objet l'animation, la promotion, la communication et la publicité et la décoration festive du centre commercial par la mise en œuvre d'actions appropriées et coordonnées telles que, par exemple, manifestations événementielles dans le centre commercial à caractère national, régional ou local, publicité interne ou externe au centre, développement marketing du centre etc.

1.2 Contribution au Fonds Commun

Dès la création du Fonds Commun, le preneur s'engage à respecter les dispositions du présent bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies, et notamment à verser au bailleur les contributions propres à en assurer son financement.

1.3 : Date de création du Fonds Commun

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten initials

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

Le bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé réception en respectant un préavis d'un mois, la création du Fonds Commun et la date à partir de laquelle les contributions commenceront à être appelées pour sa mise en place.

La notification indiquera également les modalités de mise en œuvre du Fonds commun.

1.4 : Modalités de mise en œuvre du Fonds Commun

Le Bailleur mettra seul en œuvre le Fonds Commun avec une information préalable aux commerçants du centre commercial selon les modalités qu'il aura choisies. A ce titre, dans l'hypothèse où une association des commerçants regroupant les exploitants du centre commercial serait créée, le Bailleur pourra lui présenter d'une part le budget annuel destiné aux actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité du centre commercial et, d'autre part, les opérations ou prestations qui seront mises en œuvre dans le cadre du plan d'action.

A ce titre, il définira alors le(s) plan(s) d'action(s) à mener, la fréquence dans l'année, l'échéancier, les opérations et prestations et les mettra en œuvre. Il choisira les prestataires de service ainsi que tout autre intervenant.

Le Bailleur se réserve toutefois, à tout moment, le droit de mandater toute personne physique ou morale aux fins de mise en œuvre du Fonds Commun selon des conditions qui seront définies dans un contrat de mandat ad hoc.

1.5 : Fixation du budget du Fonds Commun et des contributions du Preneur

a) Contributions du Preneur

Le montant de la contribution annuelle du Preneur sera déterminé par un prix hors taxes au mètre carré en fonction de la surface pondérée retenue pour le commerce considéré. Ce montant comprendra la

rémunération du gestionnaire du fonds commun qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci pour un montant de 15 % hors taxes du montant total des contributions hors taxes facturées aux locataires.

Le montant de la contribution annuelle sera automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant l'année de création du Fonds Commun, proportionnellement aux variations de l'indice des prix à la consommation (Série Hors Tabac Ensemble des

Ménages) publié par l'INSEE, par rapport à la variation de l'indice de base qui sera le dernier indice connu à la date de notification de la création du Fonds Commun.

La contribution annuelle s'élèvera à 10 euros HT / m² pondéré et pour une durée de trois années à compter de la mise en place du fonds marketing.

Pour la première indexation, le calcul sera :

CA x indice des prix à la consommation

Indice de base

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "JL".
A smaller signature, possibly "R".
A circular stamp or mark containing the number "40".

Pour les années ultérieures, le calcul sera :

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

CR x indice des prix à la consommation

Dernier indice de révision

CA = Contribution annuelle

CR = Contribution annuelle à réviser

IPC = Indice I.N.S.E.E des prix à la consommation

La variation de l'indice ne sera prise en considération que dans le cas de hausse de ce dernier.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties,

désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente.

B) Contributions complémentaires

En cas d'évènements exceptionnels, tels que par exemple anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du centre 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 euros hors taxes par mètre carré pondéré par évènement.

A cet effet, il en informera préalablement le locataire.

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

Si le Budget de fonctionnement n'est pas totalement dépensé en année « n », il sera automatiquement porté au crédit du compte du preneur, sans intérêt. Ce remboursement n'aura aucune incidence sur la fixation du budget annuel de l'année qui suivra.

1.6 : Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution au Budget de fonctionnement sera payable ainsi qu'il suit :

. Pour la première fois à la date de prise d'effet du bail ou un mois après la notification par le bailleur de la création du Fonds Commun, prorata temporis pour la période comprise entre l'une de ces deux dates et la fin du trimestre civil en cours.

Par la suite, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil dans les termes fixés à l'article 24 du présent bail

La Contribution au Budget de fonctionnement sera versée par le Preneur qui s'y oblige au Bailleur pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels.

Elle restera exigible des preneurs qui lui succéderont dans la jouissance du Local, notamment par voie de cessions de droit au bail seul ou de cessions de fonds de commerce.

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

La Contribution complémentaire éventuelle sera payable dans les 15 jours de la date d'émission de la facture.

En cas de rupture du contrat de bail en cours d'année pour quelque raison que ce soit et suite au départ du Preneur du Centre Commercial, le Bailleur lui restituera, sans intérêt, partie de la

Contribution au Budget de fonctionnement et, le cas échéant, partie de la Contribution Complémentaire, versée par ce dernier au prorata des jours restant à courir de l'année civile en cours.

1.7 : Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur pourra prendre connaissance dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire des comptes de l'utilisation du fonds marketing. Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le preneur et le bailleur.

1.8 : Renonciation à recours

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité du centre commercial et de son environnement, et reconnaît que le bailleur ou son mandataire, n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité. Par conséquent, le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des opérations mises en place par le Fonds Commun sur l'activité exercée par le Preneur dans le local ou sur l'état de la commercialité du centre commercial et le Preneur le dégage de toute responsabilité. »

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT



SECTION II - STIPULATIONS GENERALES

8) DESIGNATION

8 A - CARACTERISTIQUES DU LOCAL :

- 8 A - 1 Le local ayant fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, sans qu'il en soit fait plus ample description, le Preneur déclarant le bien connaître pour l'avoir préalablement visité. Un état des lieux contradictoire pourra être établi, aux frais du Preneur.

Dans le cas contraire, les dispositions de l'Article 8 A 2 s'appliquent.

- 8 A - 2 Un local commercial dont les caractéristiques et la superficie sont décrites à l'Article 1 des "Stipulations Particulières", le Preneur dispensant le Bailleur de toute description complémentaire déclarant le bien connaître.

Le local sera constitué par une coque livrée au Preneur dans les conditions stipulées aux Cahier de Définition et plan annexés au présent bail, à l'état brut de béton, arrivée d'eau et d'électricité, point d'évacuation des eaux vannes et des eaux usées.

Il est précisé que tous les aménagements restent à la charge du Preneur dans les conditions plus amplement décrites par les annexes aux présentes.

- 8 A - 3 Toute création de mezzanine est soumise à l'autorisation écrite et expresse du Bailleur.

- 8 A - 4 Le Bailleur peut être amené à modifier la distribution du local. Les seuls plans ayant valeur contractuelle sont les plans des locaux dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes, à l'exclusion de tous autres.

Il résulte de la stipulation qui précède que, dans ses rapports avec le Preneur, le Bailleur restera libre de modifier à sa seule convenance ou de donner son accord à toutes modifications des accès extérieurs du local, des emplacements de parking mis à disposition sans droit exclusif, des modalités d'exploitation de ceux-ci (parkings payants...) etc...

- 8 A - 5 Dans le cas de pluralité d'occupants, le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tout autre lieu de l'immeuble que ceux objets du présent bail, sous peine de résiliation du présent bail.

8 B - UNITES DE MESURE :

Seront prises en compte les S.H.O.B. définies par les textes en vigueur avec une tolérance de 5 % hors surface de vente. En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur. Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL

- 9 A - Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives. A son expiration, il pourra être renouvelé au gré du Preneur conformément à la législation qui sera en vigueur, pour une durée de dix années ; il en sera de même pour les renouvellements successifs.

Cependant dans le cas où le Bailleur est titulaire d'un droit réel autre que le droit de propriété, notamment bail à construction, bail emphytéotique, crédit bail, le présent bail s'éteindra sans ouvrir droit au renouvellement au profit du Preneur, et sans indemnité de part ni d'autre, à l'expiration du dit droit visé aux conditions particulières des présentes et ceci par arrivée du terme, ou extinction pour quelque motif que ce soit dudit droit.

- 9 B - Il prendra effet à la date prévue à l'Article 2 des "Stipulations Particulières".

JB
h

17

LD

- 9 C - Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et à l'expiration du bail dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du nouveau Code du Commerce, moyennant une indemnité à verser au Bailleur afin de compenser le préjudice subi du fait de la résiliation anticipée du bail.
- 9 D - Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration du bail, dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du nouveau Code du Commerce ou s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.
- 9 E - A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties, le bail se continuera par tacite reconduction, pour une durée indéterminée, sauf dans le cas stipulé au deuxième alinéa de l'Article 9 A des présentes.
- 9 F - Sans se prévaloir d'aucun recours, le Preneur s'engage à supporter sans indemnité d'aucune sorte, tout retard consécutif à des décisions administratives ou judiciaires quelles qu'elles soient, à des défections d'entreprises ou à d'autres raisons qui feraient que la mise à disposition des locaux soit reportée à des dates et délais qui échapperaient à la maîtrise du Bailleur.

10) ACTIVITES AUTORISEES

- 10 A - Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués pour d'autres activités que celles prévues à l'Article 3 des "Stipulations Particulières".

Il s'engage à maintenir son enseigne pendant toute la durée de son exploitation, au titre du présent bail. Il aura la possibilité de changer d'enseigne à sa seule convenance mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale, après agrément du Bailleur, celui-ci n'ayant consenti la présente location que sous cette condition dont la violation serait sanctionnée par l'acquisition de la clause résolutoire.

- 10 B - Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu. Il s'engage à la respecter et à l'imposer, le cas échéant, à tout successeur à qui il pourrait céder son bail, à peine de résiliation de plein droit du présent bail.

- 10 C - Le Preneur exercera des activités qui ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au Mandataire du Bailleur ou au Président des Associations s'il en existe, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

- 10 D - IL EST ENTENDU QUE :

10 D - 1 L'autorisation éventuelle de vendre à titre accessoire certains articles connexes ou complémentaires ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global.

10 D - 2 L'autorisation éventuelle d'ouvrir un rayon concernant d'autres articles ne permet la vente de ces articles qu'à concurrence de 20 % au plus du chiffre d'affaires global.

10 D - 3 Et qu'ainsi toute vente dépassant ces pourcentages devra être autorisée au titre des branches principales.

10 D - 4 Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes activités, même concurrentes à celles fixées à l'Article 3 A.

- 10 E - Le Preneur ne pourra, sans autorisation du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a large 'M', a signature 'B', and other scribbles.

11) EXPLOITATION COMMERCIALE

11 A - GARNISSEMENT

Le Preneur s'oblige à tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

11 B - MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur s'oblige à :

- entreprendre son exploitation dans un délai de deux mois à compter de la date prévue à l'Article 2 des "Stipulations Particulières".
- maintenir à compter de cette ouverture les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder dans le local une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- respecter les termes de l'Article 6 A du Règlement d'Occupation, relatif aux périodes autorisées des soldes.
- conserver les locaux ouverts et éclairés et les maintenir à la température nécessaire à la bonne conservation de l'immeuble pendant les douze mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement d'Occupation annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires. Cette obligation constitue une condition déterminante du bail.
- faire son affaire personnelle de la mise en place à ses frais de la surveillance et du gardiennage des locaux commerciaux et des aires de stationnement, conformément à la législation ou remboursera au Bailleur ou à son mandataire les coûts afférents aux dites obligations.
- exploiter au minimum la surface de vente prévue au dit bail en Article 1, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux. Il fournira au Bailleur tous les 23 mois un constat d'huissier justifiant des mètres carrés commerciaux exploités au sens de la législation en matière d'urbanisme commercial. Dans le cas où le Preneur n'exploiterait pas pendant plus de 3 mois la totalité de la surface de vente, la résiliation de plein droit serait acquise au Bailleur et ce dernier se réserve le droit de demander des dommages et intérêts en contre partie de la perte éventuelle des mètres carrés commerciaux.

11 C - AUTORISATIONS

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux dites activités dans les lieux loués. Les notifications éventuellement adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque de la vie du bail une modification ou mise en conformité des locaux objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges, coûts et conséquences quelconques de cette modification ou mise en conformité seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige y compris les travaux de désamiantage et de suppression du plomb sur l'immeuble et les aménagements intérieurs.

JB
F

17

LD

11 D - INSTALLATIONS CLASSEES

Le Preneur déclare lors de la conclusion du présent bail se trouver en conformité avec les dispositions légales et réglementaires concernant les installations classées et notamment la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le Décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

Le Preneur s'engage à respecter ces dispositions quelles que soient les évolutions ou les modifications pouvant affecter son activité économique.

Au regard de la "nomenclature des installations classées", le Preneur devra remplir toutes les formalités administratives nécessaires. Il devra notamment justifier au Bailleur de l'obtention d'une autorisation administrative ou d'un agrément, ou du dépôt d'une déclaration.

Une copie certifiée conforme de ces documents sera délivrée par le Preneur au Bailleur au jour de la signature du bail. Toutes modifications apportées au fonctionnement de l'installation, ou toute création d'une installation classée, au cours du présent bail, devront être immédiatement signalées aux autorités compétentes ainsi qu'au Bailleur.

Le Preneur est seul responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exploitation de l'installation classée. A ce titre, il devra fournir au Bailleur les justificatifs d'une responsabilité civile professionnelle.

Le Preneur fera son affaire des poursuites pénales pouvant être engagées contre lui pour non-respect des dispositions ci-dessus, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

11 E - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'oblige à respecter la réglementation à l'égard de l'élimination des déchets (Article 6 § VI de la Loi n° 92.646 du 13 juillet 1992) et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à respecter l'ensemble de la législation sur l'environnement au cours du présent bail et à en supporter seul les conséquences.

11 F - CARTES DE PAIEMENT

Dans l'hypothèse où l'ensemble du Centre Commercial s'équiperait d'un moyen de paiement par carte, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services du Centre, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle sur ce Centre. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients.

12) ENTRETIEN - REPARATIONS

12 A - CHARGE DES REPARATIONS

Le Preneur s'oblige à :

- tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état et effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, y compris les réparations prévues par les Articles 1754, 605 et 606 du Code Civil, les réparations de ravalement de l'immeuble, et en ce compris, sans que cette liste soit limitative, les ascenseurs ou monte-charge, les chaudières, les portes automatiques, la réfection ou mise en conformité des réseaux d'incendie, les toitures en totalité, les aménagements architecturaux spécifiques de façades etc...Le Preneur déclare renoncer au bénéfice de l'Article 1.755 du Code Civil.
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leur environnement, les installations techniques, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

- en cas de défaillance du Preneur, le Bailleur fera effectuer les travaux, après une mise en demeure adressée valablement au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse. Le Preneur devra rembourser ces travaux au Bailleur à réception de facture. En cas de non remboursement, le Bailleur aura la faculté de se prévaloir de la clause résolutoire prévue à l'Article 29 du présent bail.

12 B - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur s'oblige à ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte de l'immeuble (ou du Spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront à la charge du Preneur. En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-oeuvre, d'électricité et de protection et détection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de l'amiante et/ou du plomb et/ou toute autre substance qui viendrait à être prohibée par les Textes. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soient, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet effet. Par ailleurs, il supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés par le Preneur dans les lieux loués y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination, le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de bail pour quelque cause que ce soit (notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire) sans indemnité à sa charge, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

De convention expresse, et par dérogation à l'Article 23-3 paragraphe I du décret du 30 septembre 1953 les transformations et améliorations apportées aux lieux loués avant la prise d'effet ou au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements du présent bail.

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions dudit article 23.3 du décret du 30 Septembre 1953 et de celles de l'Article L145-34 du nouveau Code du Commerce.

12 C - AUTRES TRAVAUX

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles réalisés dans l'environnement, notamment sur le bâtiment et ses annexes ou les terrains et voiries adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'Article 1.724 du Code Civil ;
- faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;
- supporter et exécuter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution et tous travaux devenus nécessaires par suite de changement de législation ou imposés par les administrations, notamment toutes prescriptions administratives de l'autorité administrative pour cause d'hygiène et salubrité ou autres causes, et tous travaux résultant d'un cas de force majeure (catastrophe naturelle, agissement d'un tiers...)..
- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives.

Handwritten signature and initials.

Handwritten mark.

Handwritten mark.

12 D - INFORMATION

Le Preneur s'oblige à 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 du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

13) IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'oblige à :

- satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail ;
- rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, par provision, aux mêmes échéances que le loyer, la quote-part correspondant aux locaux loués, et calculée au prorata des mètres carrés occupés, de l'impôt foncier, de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués, de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui. En cas de taxation commune à plusieurs locataires, la répartition sera calculée au prorata des mètres carrés occupés. Une régularisation sera effectuée à la fin de chaque année civile.

14) SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION

14 A - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique même temporairement et à titre gratuit dans les lieux loués, sauf autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur. L'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne porte aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties ; elle ne doit, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du loyer.

Il est interdit au Preneur de donner son fonds en location-gérance, sauf autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur. L'autorisation de location-gérance n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail en ce qui concerne notamment le loyer.

En cas d'accord donné par le Bailleur, l'acte de sous-location ou de location-gérance devra à peine de nullité faire l'objet d'un acte authentique qui comportera garantie solidaire du sous-locataire ou du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la sous-location ou de la location-gérance ; une copie de l'acte sera remise au Bailleur dans le mois de sa signature.

14 B - DROIT DE CESSION

14 B 1 - Toute cession du seul droit au bail est interdite.

14 B 2 - Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'en totalité et à une personne ou société présentant des garanties désirables de convenance et de solvabilité, laquelle sera préalablement présentée à l'agrément du Bailleur avec toutes les précisions nécessaires données par écrit et exclusivement à l'acquéreur du fonds de commerce et sous les réserves ci-après. Toute cession partielle du fonds de commerce est interdite.

En outre, la cession, sous quelque forme que ce soit, ne pourra intervenir valablement qu'après paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit.

Dans tous les cas, le cessionnaire sera responsable vis à vis du Bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

Handwritten marks: a large checkmark and a signature.

Handwritten initials: "SE" and "K".

14 C - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSIION DU FONDS DE COMMERCE

14 C 1 - En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

La cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du bail, la scission, l'apport du droit au bail ou toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille seront également soumises au droit de préemption du Bailleur. Seuls la fusion-absorption de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des Articles 382 à 386 du Code des Sociétés en sont exclus.

14 C 2 AFIN DE PURGER LE DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR, LE PRENEUR DEVRA NOTIFIER AU BAILLEUR PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION, SON PROJET DE CESSIION EN LUI INDIQUANT, A PEINE DE NULLITE DE LA NOTIFICATION, LE NOM ET L'ADRESSE DE L'ACQUEREUR, LE PRIX, LES MODALITES DE PAIEMENT, LES CONTRATS DE TRAVAIL ET, D'UNE MANIERE GENERALE, TOUTES CONDITIONS DE LA CESSIION PROJETEE, AINSI QUE LES LIEU, JOUR ET HEURE PREVUS POUR LA REALISATION DE CETTE CESSIION QUI NE POURRA INTERVENIR MOINS D'UN MOIS APRES RECEPTION DE CETTE NOTIFICATION.

Dans l'hypothèse où l'opération ne serait pas régularisée dans les délais, le droit de préemption du Bailleur reprend vigueur et devra de nouveau être purgé.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'Article 1589 alinéa 1 du Code Civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

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

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des Articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

14 D - REGULARISATION DE LA CESSIION

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, la garantie solidaire du cédant à l'égard du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, des indemnités d'exploitation et l'exécution des clauses du bail. Le Bailleur aura action directe contre le cédant ou le cessionnaire ou contre les deux ensemble à son choix. Cette garantie solidaire sera limitée à trois ans à compter de la prise d'effet de la cession ; il est rappelé que le Bailleur doit, d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'Article précédent. En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur. A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût sera supporté par le cessionnaire.

Il est précisé que la limitation dans le temps de la caution solidaire n'interdira pas au Bailleur de mettre en œuvre la caution, même après expiration de ce délai de trois ans, mais seulement pour des causes antérieures à cette expiration.

Il est également précisé que, s'agissant d'une caution solidaire, les cédants successifs renoncent à tout bénéfice de discussion ou de division, et que le Bailleur ne sera pas tenu envers eux à effectuer la moindre formalité, dans le cas où il viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

La cession devra être constatée par acte authentique dont le texte intégral devra être préalablement soumis au conseil du Bailleur ; Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code Civil, dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

Handwritten signature/initials

Handwritten mark

Handwritten mark

Toute violation d'une seule des conditions de l'Article 14 dans son ensemble qui toutes sont substantielles entraînera de plein droit, si bon semble au Bailleur, la résolution du bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

15) RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur s'oblige à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- 15 A - En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- 15 B - En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, sauf carence persistante du Bailleur.
- 15 C - En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.
- 15 D - En cas d'agissements générateurs de responsabilité de la part des tiers.
- 15 E - En cas de modification de la date de livraison ou d'ouverture du local pour quelque cause que ce soit.

16) REGLEMENTS

16 A - REGLEMENT D'OCCUPATION

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et conditions du Règlement d'Occupation dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture qui sont fixés en Article 7 B du Règlement d'occupation (horaire adaptable en fonction de chaque Centre Commercial et des périodes de l'année).

Le Règlement d'Occupation pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs.

Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes.

16 B - AUTRES REGLES

Si la situation du local loué implique l'application d'autres règles découlant de documents tels que Règlement de lotissement, de copropriété, Z.A.C., Association Syndicale Libre ou autres, ces règles s'imposeront également au Preneur.

Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur, pour consultation, un exemplaire de ces documents.

En cas de contradiction entre les différents documents, ceux visés au présent alinéa prévaudront sur le règlement d'occupation.

17) ASSOCIATION DES COMMERCANTS - PUBLICITE

- 17 A - A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur devra, comme tout cessionnaire, adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels à l'Association des Commerçants ou à toute structure juridique ayant le même objet, existante ou à créer, en vue de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des adhérents, exécuter les décisions de ses Assemblées ou dirigeants et régler ponctuellement tous appels de fonds et cotisations.

Lors de la création de l'Association, le Bailleur s'engage à provoquer une première réunion. Toutes les formalités et le suivi de l'Association seront de la responsabilité de la seule association et de ses représentants.

La non-adhésion, le retrait ou l'exclusion entraînera l'application de la clause résolutoire.

- 17 B - Le Preneur devra utiliser le nom de l'Association dans la publicité relative à son activité, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme de ladite Association.
- 17 C - Le Preneur autorise le Bailleur à reproduire et représenter son nom commercial, marque ou enseigne à des fins commerciales notamment pour être mis en évidence sur le site internet du bailleur pendant toute la durée de vie de ce site. Dans le même cadre, le Preneur autorise le Bailleur à réaliser une photo reproduisant le nom commercial, la marque ou l'enseigne, ainsi que le local loué. Le Preneur autorise l'utilisation à des fins publicitaires ou non de l'image par voie de reproduction et/ou de représentation quelles que soient la forme, la dimension et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision support off line et on line, internet, sans que cette liste soit exhaustive.

18) ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

A titre de clause essentielle déterminante et de rigueur à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur remboursera au Bailleur ou à son mandataire, par provision, l'ensemble des charges de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE qui sera constituée par tous les propriétaires du Centre Commercial en vue de la gestion des parties communes, du maintien de la sécurité du Centre Commercial et de sa promotion.

Le budget de cette Association sera déterminé en Assemblée Générale et des provisions seront appelées mensuellement auprès du Preneur.

19) ESTHETIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de modifier l'esthétique du local et de son environnement devra être soumis à l'approbation du Bailleur, en particulier le Preneur s'oblige à :

- 19 A - Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades, et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- 19 B - Devoir obtenir pour toutes enseignes l'autorisation du Bailleur, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale du local en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier de Définition.

20) VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'oblige à réserver au Bailleur, et aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire vérifier les surfaces, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore les faire visiter.

21) RESTITUTION DES LIEUX

- 21 A - Le Preneur s'oblige, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à 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.

SB
f

7

LD

- 21 B - Le Preneur s'oblige à rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient étre dues par lui.
- 21 C - A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi, en présence du Preneur, qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins quarante huit heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur par l'architecte du Bailleur auquel les deux parties donnent à cet effet mandat d'intérêt commun et irrévocable.
- 21 D - Ledit mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par simple lettre recommandée avec accusé de réception non motivée.
- 21 E - Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, dans le mois précédant la libération du local, les documents ci-dessous :
- un état parasite de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),
 - un état des risques d'accessibilité au plomb dressé par un contrôleur technique agréé et datant de moins d'un an (Articles L32-1 à L32-5 du Code de la Santé Publique, complétés par les décrets n° 99-483 et 99-484 du 09/06/1999),
 - le rapport établi par l'organisme ayant effectué la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

Dans l'hypothèse où l'un de ces documents se révélerait positif, le Preneur s'engage à effectuer, à ses frais, les démarches requises et à réaliser par tous moyens à sa convenance les travaux nécessaires à la remise en état du local.

22) MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

- 22 A - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.
- 22 B - 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.
- 22 C - Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle qui aurait reçu l'autorisation du Bailleur, indivisible au seul bénéfice de ce dernier. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

23) LOYER - CHARGES - TAXES A ACQUITTER

23 A - LOYER FIXE

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie à l'Article 2.

Ce loyer sera celui fixé à l'Article 4 A des "Stipulations Particulières".

23 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur, et tel que fixé à l'Article 4 B des "Stipulations Particulières".

Le Preneur devra en tout état de cause régler un loyer minimum garanti, imputable et non additionnel déterminé à l'Article 4 B.

Le principe et les modalités de ce loyer constituent les conditions fondamentales et déterminantes des baux afférents à des centres commerciaux de ce type particulier.

En cas de renouvellements éventuels du présent bail, le loyer des baux renouvelés successifs sera nécessairement un loyer à deux composantes :

- un loyer minimum qui ne pourra en toute hypothèse être inférieur à la valeur locative des lieux loués, telle que déterminée par l'Article L 145-33 du nouveau Code de Commerce,
- et le loyer variable stipulé au présent article.

Les parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas, lors d'un renouvellement, à se mettre d'accord amiablement sur le montant du loyer minimum, celui-ci serait alors fixé par le juge des loyers commerciaux par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre les lieux loués et les locaux de référence.

Le présent article est une clause essentielle et déterminante du bail sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

23 C - CHARGES

- 23 C - 1 Le Preneur devra acquitter, dans les conditions ci-après explicitées, la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués, de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net pour lui.
- 23 C - 2 Le Preneur devra rembourser, en outre, les charges auxquelles le Bailleur est assujéti au titre de la situation administrative de l'assiette foncière du local loué.
- 23 C - 3 Toute sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier ou tout courrier recommandé sera à la charge du Preneur ainsi que tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.

23 D - TAXES A ACQUITTER

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 T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. Si néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujéti au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

24) INDEXATION

- 24 A - Le loyer fixe ou minimum sera automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la date d'effet du présent bail, proportionnellement aux variations de l'indice National du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., par rapport à la variation de l'indice de base tel que stipulé à l'Article 4 C des "Stipulations Particulières".

La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice ; toutefois, et en aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur au loyer de base stipulé à l'Article 4.

B

h

1

MD

Pour la première révision le calcul sera donc :

L. B. X I.C.C. 2ème trim. de l'année précédant l'indexation

indice de base

Pour les années ultérieures :

L.R. X I.C.C. 2ème trim. de l'année précédant l'indexation

dernier indice de révision

L.B. = Loyer de base

L.R. = Loyer à réviser

I.C.C. = Indice I.N.S.E.E. du coût de la construction

- 24 B - Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, de déport ou d'impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes, à défaut par l'indice du coût de la construction publié par l'Académie d'Architecture.
- 24 C - Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de la longue durée et que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux qu'avec l'activité de la société bailleuse.

25) MODALITES DE PAIEMENT

- 25 A - Le Preneur s'oblige à payer le loyer fixe ou minimum convenu au Bailleur et une provision pour charges au Bailleur ou à son mandataire, en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, à compter de la date fixée à l'Article 2 des "Stipulations Particulières", en 4 termes trimestriels civils (au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre) payables d'avance suivant les modalités de prélèvement automatique ci-après stipulées.
- 25 B - Le Preneur s'oblige à payer un pourcentage sur chiffre d'affaires prévu au présent bail de la manière suivante :
- 25 B - 1 Le Preneur devra verser trimestriellement et d'avance au Bailleur une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du loyer variable dû au titre de l'année civile précédente .
- 25 B - 2 Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus par ailleurs, le Preneur versera au Bailleur le solde de la régularisation qui pourrait être dû pour l'année civile écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à la somme due, la différence sera restituée au Preneur.
- 25 B - 3 Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du local loué, l'assiette du loyer variable sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur le montant global du loyer variable le 31 mars suivant l'année de l'ouverture.
- 25 B - 4 En cas de retard dans le règlement de tout ou partie du loyer variable, celui-ci sera productif automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable, d'intérêts au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, tout mois commencé étant dû entier.

25 C - Le Bailleur ou le Mandataire qu'il aura désigné établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir.

Le Preneur s'oblige à payer, en même temps que le loyer principal, au Bailleur ou à son Mandataire, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel ; la reddition des charges sera effectuée une fois l'an. Le Preneur versera au Bailleur ou à son Mandataire le solde de la régularisation dû pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté des charges, la différence sera restituée au Preneur.

25 D - LE PRENEUR S'ENGAGE A SOUSCRIRE SANS DELAI AUPRES DE SA BANQUE UNE DEMANDE DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE DES LOYERS EN PRINCIPAL, CHARGES, ACCESSOIRES ET PLUS GENERALEMENT DE TOUTES SOMMES DUES PAR LE PRENEUR, SUR SON COMPTE BANCAIRE, ET A MAINTENIR CETTE DEMANDE DE PRELEVEMENT AU BESOIN PAR CONSTITUTION D'UN AUTRE COMPTE BANCAIRE PENDANT LA DUREE DU BAIL, DE SES RENOUVELLEMENTS OU PROROGATIONS.

25 E - En cas de non délivrance par le Preneur de la demande d'autorisation de prélèvement automatique, le Bailleur sera fondé à réclamer 76,22 € hors taxe d'indemnité par jour de retard, à compter de la date de prise d'effet du bail. Cette indemnité s'entend base indice I.N.S.E.E. de départ du bail et sera indexée tel que le loyer suivant l'indexation prévue à l'Article 24 du présent bail.

25 F - En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

25 G - L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités et sanctions prévues aux Articles 25, 26 et 29 du présent bail,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- droit d'entrée, participations aux travaux
- dépôt de garantie, rajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, indemnités d'occupation, provisions et reddition de charges : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.
- Impôts et taxes

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux annexes par préférence au local principal.

26) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES - DECLARATIONS

26 A - DEFINITION

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, il convient de savoir que :

Par CHIFFRE D'AFFAIRES du Preneur, il est entendu le prix perçu hors taxes par celui-ci 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 ou son personnel ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques des locaux loués ou des surfaces extérieures (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, télécopie, tous moyens électroniques, internet, tous les moyens de communication ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux loués quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur, tous les rabais, remises, ristournes, 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.

SB

h

7

LD

26 B - REMISE DE DOCUMENTS

Le Preneur remettra au Bailleur :

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

26 C - SANCTIONS

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, le Bailleur sera fondé à réclamer 76,22 € hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 1er mars de l'année suivant l'année considérée pour le chiffre d'affaires annuel et 30,49 € hors taxes d'indemnité par jour de retard à partir du 11^{ème} jour pour le chiffre d'affaires mensuel.

Cette indemnité s'entend base indice I.N.S.E.E. de départ du bail et sera indexée tel que le loyer suivant l'indexation prévue à l'Article 24 du présent bail.

En cas de contrôle des comptes du Preneur par le Bailleur ou toute personne habilitée, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément de loyer égal au double de celui qu'il aurait dû verser.

27) REMBOURSEMENT DES CHARGES DES PARTIES COMMUNES

27 A - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Le Preneur devra régler directement au Bailleur ou à son mandataire pour son compte en totalité, l'ensemble des charges communes du Centre Commercial géré directement par le bailleur ou indirectement par une autre structure juridique notamment GIE, ASL, Division en volume, AFU... les quotes-parts des charges et honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux loués, pour les dépenses de gestion propres au Centre Commercial et pour la gestion des parkings, et le cas échéant, pour la participation dudit Centre aux charges générales de l'ensemble immobilier.

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

27 B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les charges comprennent les frais afférents aux parties communes qui sont constituées par la totalité des surfaces et équipements mis à disposition du Preneur, ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectées à l'utilité des occupants du ou des bâtiments et/ou de tous tiers.

Sans que les énumérations qui suivent soient limitatives, il est indiqué que les parties communes comprennent :

- les surfaces et équipements intérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
- les surfaces et équipements extérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
- les surfaces et équipements, propriété du Bailleur, offertes à l'utilisation du Preneur,
- les surfaces et équipements d'intérêt collectif dont bénéficie le Bailleur du fait de la situation administrative du local loué,
- en ce compris les espaces non utilisés, promenoirs, trottoirs, toilettes, escaliers, rampes et ascenseurs, abris publics, stations de bus et taxis, aires de chargement ou de déchargement de camions, etc...

27 C - DEFINITION DES CHARGES

Les charges comprennent notamment :

- a) les frais d'éclairage, chauffage, ventilation, matériel et protection incendie,
- b) le nettoyage et l'entretien de l'intérieur et l'extérieur, parking et espaces verts, canalisations, frais d'eau et de voirie, déneigement,
- c) tous travaux et toutes réparations grosses ou menues sans distinction de quelque nature que ce soit,
- d) les frais des améliorations ou des rénovations justifiés par les textes administratifs ou l'intérêt général du centre commercial ou par un cas de force majeure (catastrophe naturelle, agissement d'un tiers ...)
- e) les rémunérations et charges éventuelles du personnel affecté à la circulation, à la police, au gardiennage et à l'entretien des parties communes,
- e) les charges des Associations si elles existent, ou toutes autres dépenses dues par le Bailleur du fait de la situation administrative du local,
- g) le coût d'acquisition d'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisés dans les parties communes,
- h) les honoraires de gestion et/ou le remboursement des frais de syndic extérieur, le tout fixé forfaitairement à 15 % hors taxes minimum du montant global hors taxes des charges locatives,
- i) la prime d'assurance incendie pour les polices contractées par le Bailleur en vue de couvrir les dommages matériels pouvant survenir à ses biens immobiliers et mobiliers, et la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers comme définies à l'Article 28.
- j) les impôts et taxes afférents à l'ensemble immobilier et notamment l'impôt foncier des parties communes.
- k) les charges de la copropriété, de division en volume, A.S.L. ou toute autre structure juridique, si elles existent.

27 D - REPARTITION DES CHARGES

La quote-part du Preneur sera déterminée suivant les deux modalités, ci-après :

- a) une fraction définie suivant les règlements d'Associations ou suivant toute autre règle à laquelle le Bailleur devrait se soumettre ;
- b) une fraction calculée au prorata de la surface louée dans le bâtiment incluant le local objet des présentes.

28) ASSURANCES

Le Preneur devra se faire assurer :

28 A - AU STADE DE L'AMENAGEMENT des locaux : pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les divers risques de chantiers, sans préjudice des précisions apportées à cet égard par le Cahier de Définition annexé ci-après.

28 B - AU STADE DE L'EXPLOITATION des locaux :

- pour les aménagements, immeubles par nature ou destination,
- pour le mobilier,
- pour le matériel
- pour les marchandises,
- pour le personnel.

contre les risques suivants (cette liste n'étant pas limitative) :

- a) incendies et explosions,
- b) effets de l'électricité et de la foudre,
- c) dégâts des eaux,
- d) vols,
- e) responsabilité civile et recours des voisins,
- f) privation de jouissance.

Le Preneur devra souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance « responsabilité civile » couvrant pour des montants suffisants les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés à autrui. En cas d'accident survenant dans le local ou du fait du local pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, le preneur prendra, à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité en résultant à l'égard du Bailleur comme de tout tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

- 28 C - Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, les autres propriétaires et leurs assureurs respectifs et contre les autres exploitants, le cas de malveillance de leur fait excepté, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire, locataire ou gardien à quelque titre que ce soit.

Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tous recours identique au profit du Bailleur et de ses assureurs ; ses polices d'assurance devront comporter mention de cette renonciation.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance de son fait excepté, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire ou locataire.

Les Polices d'assurance du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'Assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la date de livraison des locaux, c'est-à-dire avant le commencement de ses travaux, une copie certifiée conforme de ses polices telles que décrites ci-avant. Le Preneur pourra exiger alors en retour, l'attestation de non recours de la Compagnie d'Assurance du Bailleur. Si le commerce exercé par le Preneur entraînait, pour le Bailleur, les colocataires, ou pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle rendant impossible l'exploitation effective du bâtiment ou en cas de reconstruction partielle impossible faute d'obtention des autorisations administratives nécessaires, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, ne rendant pas impossible l'exploitation effective du bâtiment le présent bail ne pourra pas être résilié.

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

29) CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- 29 A - Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs, de décisions judiciaires, d'indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des obligations du bail, du cahier de Définition ou des annexes, et un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par huissier resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus, le tout sous réserve de dommages et intérêts. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

29 B - En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, huit jours (8 jours) 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 périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

29 C - A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier et les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement.

Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

29 D - Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur de même que tout retard par rapport à la date d'ouverture stipulée à l'Article 11 B des présentes, entraînera, passé les délais visés au Cahier de Définition et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer pour la période de retard.

29 E - Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement d'Occupation sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non contestables, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de 762,25 € (sept cent soixante deux Euros vingt cinq) par jour. Cette pénalité s'entend valeur indice départ du bail et sera réajustée de plein droit en fonction du dernier indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'infraction.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'huissier nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail, ses prorogations ou renouvellements.

29 F - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total de la participation aux travaux, du droit d'entrée et des sommes dues au titre des Articles 5 et 6 du présent bail, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer fixe ou minimum garanti, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

30) NANTISSEMENTS

Tous les nantisements qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la Loi du 17 mars 1909.

Handwritten signature/initials

Handwritten mark

Handwritten mark

31) FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions de l'Article 29.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule.

Le Preneur fait élection en son Siège Social s'il s'agit d'une personne morale ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse durant le bail.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les parties conviennent de donner attribution de compétence aux juridictions par nature compétentes du ressort judiciaire de la situation de l'immeuble, objet du présent bail.

32) RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

32 A - les pièces contractuelles, outre l'identité des Parties, comprennent :

- 1 - le présent bail.
- 2 - Le Cahier de Définition.
- 3 - Le Règlement d'Occupation.
- 4 - Les statuts type de l'Association des Commerçants.
- 5 - Le plan du local.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra et dans chaque document, les stipulations particulières prévaudront sur les stipulations générales.

32 B - LES PARTIES SE DISPENSENT DE REPRODUIRE ICI LES DOCUMENTS SUIVANTS, DONT LE PRENEUR DECLARE AVOIR PARFAITE CONNAISSANCE, A SAVOIR :

- CAHIER DE DEFINITION,
- REGLEMENT D'OCCUPATION,
- STATUTS TYPE DE L'ASSOCIATION DES COMMERCANTS.

DOCUMENTS QUE LE PRENEUR S'OBLIGE A RESPECTER.

32 C - Le Bailleur se réserve la faculté - expressément acceptée par le Preneur - d'apporter aux différents documents énumérés ci-dessus, soit avant la prise d'effet du bail, soit au cours de celui-ci ou de ses renouvellements éventuels, toutes modifications qu'il jugera utiles, notamment aux clauses du REGLEMENT D'OCCUPATION.

ETABLI A CROIX (59170) le

02.02.2007

en triple exemplaire

LE BAILLEUR*

Lu et approuvé

LE PRENEUR*

Lu et approuvé
[Signature]
[Signature]

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

4) CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

SOMMAIRE

SECTION I - STIPULATIONS GENERALES

1/ Prestations du Bailleur	40
2/ Obligations et dossiers du Preneur	41
3/ Réglementations après l'ouverture de l'immeuble au public	44

SECTION II - TRAVAUX

4/ Prescriptions générales relatives aux travaux de construction, de création, d'aménagement ou de modification	45
5/ Travaux a la charge du Bailleur et du Preneur	46
6/ Structure - Couverture	47
7/ Façades et Enseignes	48
8/ Réseaux	50
9/ Corps d'Etats Secondaires	51
10/ Courants faibles - Courants forts - Fluides	53
11/ Dispositifs de lutte contre l'incendie	54
12/ Transports de fonds	55
13/ Travaux modificatifs ou supplémentaires	56
14/ Cahier des charges relatif aux bars, brasserie & restaurants	57

SECTION III - STIPULATIONS PARTICULIERES AU SITE

15/ Structuré : Planchers - Poteaux – Poutres	59
16/ Façades commerciales intérieures, extérieures	60
17/ Enseignes commerciales intérieures, extérieures	61
18/ Electricité générale	62
19/ Téléphone	63
20/ Chauffage et rafraîchissement	64

SECTION I - STIPULATIONS GENERALES

1/ PRESTATIONS DU BAILLEUR

1/A - ETAT DE LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

Les murs constituant les façades extérieures du projet, seront isolés suivant la réglementation en vigueur. Les murs mitoyens seront livrés bruts de maçonneries. L'énumération des travaux donnée au chapitre 6/A - 2 (travaux livrés par le Bailleur) est limitative. Aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, sur les besoins de l'exploitation, sur les servitudes administratives, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

Les locaux existants seront livrés dans l'état de restitution du précédent Preneur sauf accord particulier du Bailleur.

1/B - DATE DE LIVRAISON

La livraison des locaux sera réputée intervenue à la date de l'envoi par le Bailleur d'une lettre recommandée, ou à la signature d'un procès-verbal de livraison de l'immeuble, informant le Preneur de la mise à sa disposition des locaux à l'état brut, et avant même la complète terminaison des parties communes.

1/C - PILOTAGE DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur nomme un Pilote. Il est l'interlocuteur valable et le coordinateur compétent en matière de préparation et de constitution des dossiers que présenteront les Preneurs et ce, préalablement à tous travaux

Le Preneur devra se soumettre aux directives du Pilote.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

WS 11

2/ OBLIGATIONS ET DOSSIERS DU PRENEUR

2/A - MAITRISE D'ŒUVRE, BUREAU DE CONTROLE ET COORDINATEUR SANTE SECURITE

Les travaux du Preneur devront obligatoirement être dirigés par un Architecte, un technicien ou un décorateur (désigné sous le vocable "**Maître d'Œuvre**" du Preneur) validé par le Bailleur.

Ce Maître d'Œuvre devra justifier à tout moment, qu'il est assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et à jour du paiement de ses cotisations. Il devra assurer personnellement la surveillance des travaux ou la faire assurer par une personne accréditée par lui.

Il est précisé que cet agrément ne saurait, à aucun titre, engager la responsabilité du Bailleur ou des techniciens consultés, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte.

Aucun dossier d'aménagement ne sera accepté sans rapport initial, émanant du bureau de contrôle agissant pour le PAC (*) ou Stripmall (à la charge du Preneur).

Un coordinateur santé sécurité sera nommé par le Preneur, à ses frais, conformément à la réglementation en vigueur.

2/B - DELAIS

Le Preneur s'oblige à effectuer, dans les délais prescrits, tous les travaux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de son immeuble dans le respect du présent cahier des charges.

Le Preneur devra, pour mener à bien ses travaux, présenter au préalable son dossier d'aménagement au Pilote désigné par le Bailleur, suivant les modalités définies au présent Cahier des Charges et aux contrats joints.

Dans les meilleurs délais après la signature du bail, le Preneur recevra :

- Les plans de l'immeuble (brut de décoffrage),
- Une notice d'information quant au planning à respecter, et procédures à adopter en vue de l'obtention des permis d'aménagement,
- Le guide Preneur en vue du dépôt du dossier d'aménagement

Le Maître d'Œuvre du Preneur devra coordonner l'intervention de ses entreprises avec celles des corps d'état techniques du Bailleur.

Il devra fournir au Pilote, avant toute intervention, un planning de ses travaux pour accord.

Le Pilote pourra demander des modifications de ce planning, chaque fois que cela sera nécessaire à la bonne coordination des travaux du Bailleur et du Preneur. Il procédera au contrôle de l'ordonnancement des travaux effectués dans l'immeuble, et se réserve le droit de demander au Preneur le remplacement ou le renforcement des équipes des entrepreneurs, s'il s'avérait que l'achèvement complet des travaux ne puisse pas respecter le délai fixé sur le plan initial.

Il est précisé que les travaux du Preneur devront être achevés, au plus tard, 2 semaines avant la date prévue de l'ouverture du Projet, date qui lui sera indiquée par le Bailleur.

Les délais indiqués dans les paragraphes du présent chapitre pourraient être réduits pour les baux qui seraient signés hors des limites prévues au planning.

La réception tardive des documents du Preneur, déchargera de plein droit le Bailleur de toutes obligations qui ne pourraient plus être accomplies de ce fait.

2/C - DOSSIER AVANT-PROJET

Le Preneur devra :

- Dans la semaine consécutive à la signature du bail, communiquer au Bailleur le nom et l'adresse de son Maître d'Œuvre.
- Quinze jours consécutifs à la signature du bail, remettre un dossier au Pilote par l'intermédiaire de son Maître d'Œuvre, sous format informatique (fichier PDF, inférieur ou égal à 2 mo), comportant au minimum :
 - a) Demande de travaux d'aménagement intérieur (document joint) complétée et signée
 - b) CERFA en vigueur.
 - c) Plan d'aménagement de l'état initial et projeté (implantation au sol)
 - d) **Plan coloré** ou photo montage de la devanture avec enseigne
 - e) Descriptif sommaire des travaux

Cet avant-projet ne devant pas remettre en cause les travaux initialement prévus à la charge du Bailleur.

Après examen, et dans les 8 jours à compter de la réception de l'avant projet, le Pilote donnera son approbation écrite ou pourra demander des modifications susceptibles de rendre le projet compatible avec les impératifs techniques, esthétiques et le planning général du Projet.

2/D - DOSSIER D'AMENAGEMENT FINAL

Après accord sur l'avant-projet, le Preneur remettra au Pilote un dossier complet conforme au guide Preneur, au plus tard dans les quatre semaines, en nombre nécessaire d'exemplaires (voir guide Preneur).

Après la relecture, le Pilote déposera le dossier complet en mairie dans un délai de 10 jours ouvrables, complété des attestations du Bailleur et du responsable unique de sécurité selon projet.

En cas de dossier incomplet, le pilote informera le Preneur ou le maître d'œuvre des éventuelles pièces manquantes. Dans cette hypothèse, le dépôt du dossier est suspendu en attente des pièces complémentaires.

2/E - ELEMENTS SPECIFIQUES DU DOSSIER D'AMENAGEMENT

Tous les travaux relatifs aux :

- Façades commerciales extérieures
- Enseignes commerciales extérieures
- Modifications de coque

sont traités dans les chapitres 7 et 9.

2/F - PALISSADE

Le Preneur fera son affaire de l'herméticité de son chantier

2/G - ASSURANCES

Les Maîtres d'Œuvre, leurs entreprises ou sous-traitants devront se conformer à la législation sur la réglementation du travail et de la Sécurité Sociale. Le Preneur devra justifier, sur simple demande du Bailleur, que ses prestataires de services sont titulaires :

- D'une police d'assurance "individuelle" de base, couvrant les risques d'exécution et sa responsabilité décennale.
- D'une police d'assurance "responsabilité civile" avec une garantie illimitée pour les dommages de toutes natures causés aux tiers :
 - a) Par le personnel salarié en activité de travail et par le matériel.
 - b) Du fait des travaux avant réception.
 - c) Du fait d'un événement engageant la responsabilité du prestataire de service après la réception de ses travaux.
- D'une police d'assurance "responsabilité civile, incendie, explosion, dégâts des eaux" couvrant les risques proprement dits.

2/H - DEROULEMENT DES TRAVAUX

Les travaux ne pourront débuter avant l'accord des administrations compétentes, du pilote, et après fourniture des pièces demandées dans le guide Preneur.

Les modalités concernant l'ouverture au public sont indiquées dans le Guide Preneur.

Il est précisé que le contrôle et l'agrément effectués par le Bailleur sur les documents du dossier d'aménagement ne sauraient, à aucun titre, engager sa responsabilité, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte.

DROIT DE VISITE ET CONTROLE

Le Bailleur, ou ses représentants, auront droit d'inspecter les travaux du Preneur à tout moment.

2/I - ACHEVEMENT

Le Pilote devra être informé de l'achèvement des travaux pour vérification. En cas de non-conformité des travaux avec le dossier d'aménagement accepté, les travaux complémentaires ou de modifications devront être accomplis dans un délai maximum de quinze jours après signature du procès verbal de fin de travaux.

Passé ce délai, une pénalité de 100 euros par jour de retard sera facturée au Preneur par le Bailleur.

2/J - INTERVENANTS IMPOSES POUR LES TRAVAUX PROPRES AU PRENEUR

2/J - 1 Bureau d'études techniques

Pour tous travaux complétant ou modifiant les fournitures de base du Bailleur (murs, toiture, sol, plancher, ...etc.), le Preneur devra obligatoirement s'assurer du concours du BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES du Bailleur pour l'étude et la surveillance des travaux, et pour l'établissement des plans de synthèse. Cette intervention sera aux frais du Preneur.

2/J - 2 Bureau de contrôle

Conformément aux règlements en vigueur concernant la sécurité des lieux ouverts au public, les installations doivent obligatoirement être contrôlées par un Bureau de Contrôle technique. Dans le cadre d'un contrat global préalablement négocié par le Bailleur, le Preneur sera obligé de souscrire à ses frais l'ensemble des missions réglementaires au moment des travaux.

Toutes modifications en cours d'exploitation des locaux devront être soumises à l'accord du Bailleur et du Bureau de Contrôle technique.

2/J - 3 Coordinateur de sécurité et protection de la santé (SPS)

Le Preneur s'engage à missionner un SPS (*) dans le cadre de ses aménagements intérieurs, avant le démarrage des travaux (voir guide Preneur).

2/J - 4 Entreprises imposées

Afin d'assurer l'unité dans l'exécution des ouvrages et si le projet l'impose, les entreprises sont imposées pour :

- Tous travaux d'intervention sur la coque.
- Les travaux de protection incendie.
- Les travaux de chauffage et de rafraîchissement dans les commerces, dans le cas de l'arrivée des fluides par le Bailleur.
- La détection incendie.
- Le désenfumage relié au SSI (**).

WD

Le Preneur s'engage à utiliser à ses frais la ou les entreprises désignées par le Bailleur, suivant des contrats particuliers auxquels le Bailleur restera étranger.

Ceci reste valable pour tous travaux durant toute la durée de l'exploitation.

2/K - INTERVENANTS CHOISIS PAR LE PRENEUR

Les intervenants, retenus pour l'exécution des travaux du Preneur, seront communiqués par écrit au Pilote avant le commencement des travaux.

Les entreprises devront consulter et signer les dossiers des diagnostics techniques.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

1

VD

3/ REGLEMENTATIONS APRES L'OUVERTURE DE L'IMMEUBLE AU PUBLIC

3/A - DROIT D'ACCES DU BAILLEUR

Le Bailleur ainsi que ses agents, représentants et sous traitants, auront droit d'accès aux locaux du Preneur (y compris accès toiture), afin de procéder à l'inspection des diverses installations, de relever les compteurs, d'inspecter l'équipement de l'immeuble et son fonctionnement et d'intervenir sur les installations.

3/B - DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

En application de la réglementation en vigueur, un immeuble en PAC ou STRIP MALL peut être considéré comme un groupement d'établissements. Ce groupement ne peut être autorisé que s'il est placé sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisations et de l'observation des conditions de sécurité, tant pour l'ensemble des exploitations, que pour chacune d'entre elles.

A charge de chaque Preneur ou de son représentant de :

- Se conformer à tous les contrôles effectués par la direction unique ou son représentant.
- Permettre l'accès des locaux aux entreprises spécialisées dans la vérification et/ou la maintenance des installations de sécurité (détection, extinction automatique à eau, désenfumage, ...etc.).
- Maintenir les installations de sécurité en bon état de fonctionnement, sans pouvoir les modifier ou faire obstacle même provisoirement à leur bon fonctionnement, sans accord préalable du Bailleur, du service de sécurité et des assureurs.
- Maintenir les installations techniques privatives en bon état de fonctionnement et de conformité, et effectuer les contrôles périodiques réglementaires nécessaires.
- Faire contrôler obligatoirement suivant réglementation en vigueur, ses installations techniques et de sécurité par un organisme ou entreprise agréé. Ces contrats seront souscrits dès l'ouverture de l'immeuble. Un exemplaire du rapport de vérification des installations restera dans l'immeuble à la disposition de l'administration compétente, du Bailleur ou de son représentant.
- Tenir à jour, sur place, et à la disposition de l'administration compétente du Bailleur ou de son représentant, un registre de sécurité incendie et des vérifications réglementaires.
- Apposer dans l'immeuble les consignes de sécurité incendie générales et particulières, ainsi que les consignes de sécurité "électricité".
- Se conformer d'une façon générale aux textes en vigueur ou à toute modification de ces textes qui pourrait en être faite.

3/C – ENTRETIEN ET MAINTENANCE DE L'IMMEUBLE (à la charge du Preneur)

- Pendant toute la durée d'exploitation, le Preneur doit maintenir en parfait état de fonctionnement et entretenir ses installations techniques et le clos couvert du bâtiment.
- Le Preneur devra contracter une visite annuelle de maintenance et nettoyage de la toiture.
- Certains moyens de secours pourront être communs à l'immeuble en PAC (*) ou en Stripmall et à la galerie marchande. Par conséquent, le Preneur devra participer aux frais d'entretien, de maintenance et de vérification de ces installations communes.
- Le Preneur devra tenir à jour et mettre à disposition du Bailleur un carnet d'entretien et de santé de l'immeuble loué.

SECTION II - TRAVAUX

4/ PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION, DE CREATION, D'AMENAGEMENT OU DE MODIFICATION

Toute construction, modification ou aménagement d'un immeuble ne pourra être réalisé sans l'accord du Bailleur ou de son représentant.

4/A - NORMES ET REGLEMENTS

En application de la section III du Code de la Construction et de l'Habitation, aucune construction, aménagement, création ou modification d'un établissement, ne peut être effectué sans autorisation préalable.

Les travaux soumis à autorisation ou nécessitant un permis de construire, ne peuvent être entrepris qu'après autorisation de la mairie et du Bailleur.

Les travaux non soumis à autorisation administrative, ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du Bailleur et si nécessaire du Responsable unique de Sécurité.

Le guide Preneur reprend la totalité des pièces devant constituer toutes demandes de travaux.

Les travaux seront réalisés conformément aux textes visant la sécurité du personnel et des tiers, ainsi que les dispositions générales visant la sécurité des biens dans le contexte général du Projet.

Le Preneur s'engage à faire respecter par ses entreprises, les consignes de sécurité de l'établissement où est situé le chantier.

4/B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Les modalités relatives aux travaux d'aménagement sont évoquées dans la notice chantier annexée au guide Preneur.

Tous les travaux du Preneur seront exécutés selon les règles de l'art, et conformément aux dessins et spécifications du dossier d'aménagement déposé.

Le Preneur prendra à sa charge le paiement de toutes les taxes ou redevances résultant des travaux, et obtiendra une autorisation d'exploitation des autorités compétentes.

Les dépôts de matériels ou matériaux à l'extérieur des locaux loués sont rigoureusement interdits, sauf pendant les instants nécessaires à leur déchargement et leur reprise. Pour cette manutention, le Pilote donnera aux responsables des travaux toutes les instructions utiles (horaires, emplacement, itinéraires des véhicules).

L'implantation de toute installation indispensable aux entrepreneurs sera faite obligatoirement dans l'emprise des locaux loués.

Les entrepreneurs sont tenus d'évacuer en décharge tous les débris et gravats résultant de leurs interventions.

Chaque entrepreneur ou sous-traitant du Preneur, sera tenu de protéger d'une façon constante et pendant l'exécution des travaux, les lieux adjacents au chantier. Le Preneur reste responsable à part entière des dégradations provoquées dans les propriétés contiguës ou environnantes.

Le Preneur s'engage à :

- Dégager et garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ses travaux.
- Ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement des ouvrages en cours des autres locataires, du Bailleur, du propriétaire à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble.
- Supporter, en cas de dommage liés à ses interventions sur le site, tous frais de constats et de travaux de remise en état qui pourraient être prescrits.

Le présent cahier de définition ne s'applique qu'en cas d'immeubles livrés neufs.

5/ TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

5/A - PARKINGS - VOIRIES - PARTIES COMMUNES

5/A-1 Aires de stationnement extérieures et trottoirs

Les aires carrossables destinées aux accès et parcs de stationnement des véhicules, les accès piétonniers, allées et trottoirs, les panneaux de signalisation et indicateurs de direction, les espaces verts plantés, le mobilier urbain et décoratif du Centre Commercial sont réalisés par le Bailleur.

Sont également inclus tous les travaux d'assainissement et d'éclairage.

5/A-2 Voiries de livraison

Les aires carrossables destinées aux accès des véhicules lourds n'excédant pas un poids total en charge de **13 tonnes par essieu**, ainsi que les portiques et gabarits limiteurs de hauteur, les panneaux de signalisation et indicateurs de direction affectés aux poids lourds, sont réalisés par le Bailleur.

Il est rappelé que :

- les camions de livraison ne devront pas excéder un poids total en charge de 13 tonnes par essieu, et devront emprunter les voies prévues à cet effet.
- Il est strictement interdit à tous véhicules de circuler sur les voies de circulation piétonne (trottoirs, allées, ...etc.) et les voies réservées au service de secours dénommées "VOIE POMPIER".

5/A-3 Parties communes

Les parties communes sont définies à l'article 3.12.2 du bail commercial.

5/B -DECHETS

Il est rappelé que chaque immeuble en PAC ou Stripmall devra être autonome dans la gestion de ses déchets. Un local doit être dédié à l'intérieur de l'emprise locative.

Aucun entreposage à l'extérieur n'est autorisé

Le cas échéant, une gestion commune des déchets peut être organisée dans un local déchets commun.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT



6/ STRUCTURE - COUVERTURE

6/A - STRUCTURE

6/A - 1 Définition

Il s'agit des éléments de structures horizontales et verticales inamovibles, constituant l'ossature brute de l'immeuble du Preneur.

6/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

La structure livrée par le Bailleur est composée de toutes les parties réalisées en béton armé et/ ou en acier telles que planchers, poteaux, poutres et dallage du rez-de-chaussée.

Les poteaux et poutres métalliques ou en béton armé sont exécutés brut de décoffrage.

Surcharges admissibles (à confirmer par le Bailleur pour un site existant)

Le dallage peut recevoir une surcharge libre de 1000 kg/m² (sol, aménagement, mobilier, ...etc.).

Les surcharges particulières seront précisées sur les plans dits « plan coque » qui seront communiqués au Preneur.

Hauteurs libres

En fonction des exigences techniques, des canalisations ainsi que des gaines d'air circulent soit sur un plan vertical, soit sur un plan horizontal.

Pour le plan vertical, les réseaux pourront être encoffrés par le Preneur en restant toutefois accessibles pour les interventions techniques.

Pour le plan horizontal, ceux-ci peuvent se faire de façon aléatoire dans un volume situé sous plafond. Ils resteront également accessibles en tous points.

Maçonnerie

Composition des murs mitoyens des commerces (cellules neuves) : quand les séparations sont réalisées en agglos creux ou en blocs de béton cellulaire, ces éléments ne sont pas enduits.

6/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Toutes interventions sur le dallage doivent recevoir l'accord du Bailleur.

Aucune intervention n'est autorisée sur les poteaux, poutres et pannes présentes dans l'immeuble, à l'exception des finitions à la charge du Preneur et des fixations éventuelles nécessaires aux vitrines, faux-plafond et autres aménagements du Preneur.

Aucune charge ne pourra être appliquée au plafond en surface courante. Seules les pannes permettront les accrochages des canalisations, gaines, plafonds, appareils d'éclairage ...etc., dans la limite de 30 kg/m² en utilisant les rails ou réservations prévus à cet effet. En l'absence de rail les fixations seront de type cerclage, toute autre fixation étant prohibée; les boulons correspondant aux rails seront seuls autorisés.

6/B - MODIFICATION DE COQUE

Dans le cas où les travaux réalisés par le Preneur nécessiteraient des modifications de coque, les travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord du Bailleur, par les entreprises mandatées par le Bailleur, aux frais du Preneur.

6/C - COUVERTURE ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

6/C - 1 Définition

Il s'agit de la toiture, composée d'un support, d'une isolation thermique, d'une étanchéité et d'un système d'évacuation des eaux pluviales.

6/C - 2 Travaux livrés par le Bailleur

L'ensemble des éléments de couverture qui est réalisé par le Bailleur comprend :

- le support en dalle de béton cellulaire, ou bacs acier, ou autres.
- l'isolation thermique par l'apport d'un matériau isolant type laine de roche, ou similaire.
- l'étanchéité.
- l'évacuation des eaux pluviales par les descentes d'eau adéquates traversant éventuellement les locaux loués.

Et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

6/C - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Aucune intervention du Preneur n'est autorisée sans accord préalable du Bailleur.

Les descentes d'eau pluviales passant dans l'immeuble ne doivent en aucun cas être modifiées, servir de moyens de fixation, ou avoir de raccordement.

Les éventuels tampons de visite et tés de dégorgeement doivent rester accessibles pour toute intervention.

Si la toiture de l'immeuble est totalement ou partiellement recouverte de panneaux de cellules photovoltaïques, des dispositions particulières s'appliquent.

Tous les équipements en toiture devront reposer sur potelets métalliques traversant la toiture, repris sur les poutres. (Selon DTU ETANCHEITE: 43.1 et 43.3)

1

MD

7/ FACADES ET ENSEIGNES

7/A - FAÇADE COMMERCIALE EXTERIEURE

7/A - 1 Définition

Façade donnant directement sur l'aire de stationnement.

7/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Sauf dispositions particulières liées au projet, le Bailleur livre une ou des baies libres à équiper par le Preneur.

7/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Le Preneur prendra en charge toutes les dispositions pour ne pas mettre en péril l'herméticité de l'immeuble, et tous les moyens pour répondre à la qualité architecturale et à l'esthétique de la façade.

Le Preneur doit respecter le cahier des charges architectural pour l'habillage de sa façade. (vitrine, grille et enseigne)

7/B - ENSEIGNES COMMERCIALES EXTERIEURES

7/B - 1 Définition

Après validation par le Bailleur, les enseignes font l'objet d'un dépôt de dossier spécifique en mairie et devront prendre en compte la réglementation en vigueur.

7/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Selon le projet, le Bailleur supervisera le support d'enseigne.

7/B - 3 Obligations du Preneur

L'éclairage de la vitrine et de l'enseigne sont à raccorder sur une minuterie suivant horaires définis par le règlement intérieur.

Le Preneur devra présenter au Pilote, en même temps que son dossier d'aménagement, plans et maquette colorés de l'installation de l'enseigne précisant les trois dimensions ainsi que les caractéristiques des matériaux utilisés.

Avant toute installation, il est indispensable d'avoir recueilli l'accord du bureau de contrôle et du Bailleur.

Toute enseigne installée sans l'agrément du Bailleur pourra être démontée par le Bailleur, aux frais du Preneur.

La publicité sera limitée à l'identité commerciale du Preneur.

Le Preneur devra respecter le cahier des charges architectural du site.

Les enseignes ne pourront en aucun cas dépasser les limites de la façade de l'immeuble. Elles seront obligatoirement lumineuses.

Les tubes néons, fluorescents ou incandescents, les lampes, les boîtes à ballast, les transformateurs, les boîtes à jonction, les câbles ou tubes, les coffrets seront nécessairement protégés et dissimulés dans les limites des locaux loués, pour toutes les enseignes.

Toutes les enseignes seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements en vigueur. Les enseignes doivent être munies d'une coupure omnipolaire (implantation selon cahier des charges architectural) à l'usage des services d'intervention contre l'incendie.

7/B - 4 Restrictions sur les enseignes

➤ Sont interdites :

- LES ENSEIGNES "DRAPEAUX", PERPENDICULAIRES A L'AXE DE L'IMMEUBLE.
- LES ENSEIGNES A ECLAIRAGE CLIGNOTANT, intermittent, vibrant, dansant, les animations, les lampes pivotantes et à effet stroboscopique.
- Les enseignes sur lesquelles figurent le nom et/ou la marque du fabricant ou de l'installateur.
- Les enseignes en papier ou calicot de toute nature.
- Les enseignes et publicité diverses adhésives directement collées sur vitrine.
- Les enseignes placées à titre provisoire, à l'exception des enseignes "à louer" qui seront placées et approuvées par le Bailleur. Toutefois, pourront être autorisées les enseignes destinées à la publicité provisoire des articles en solde ...etc., à la condition d'une conception conforme au caractère et à la qualité du Centre et des autres enseignes déjà autorisées. Les lettres blanches sur fond vert sont interdites et réservées aux ballisages de sécurité.
- Les enseignes imprimées.
- Les enseignes à lettres réfléchissantes ou phosphorescentes.

➤ Respecter les niveaux d'éclairage définis par la réglementation en vigueur

➤ Privilégier l'éclairage LED

8/ RESEAUX

8/A - RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

8/A - 1 Définition

Canalisations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées et vannes propres à l'immeuble du Preneur.

8/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

- Fourniture du tuyau d'alimentation d'eau froide AEP (*) en limite de l'immeuble ou fosse de comptage.
- Il est précisé que le Bailleur ne peut garantir ni la pression, ni la qualité de l'eau distribuée par le concessionnaire. Le Preneur jugera, en fonction de ses besoins et de son activité, des équipements à mettre en œuvre (pompe, traitement d'eau, ...etc.).
- Une évacuation en attente en fond d'immeuble et un regard de prélèvement pour les contrôles des rejets selon type d'activité.
- Des regards de visite pourront se trouver dans la surface du Preneur.

8/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

- Faire les démarches d'abonnement auprès du concessionnaire de la compagnie des eaux.
- Réaliser l'ensemble des équipements sanitaires selon le plan d'aménagement déposé, et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Laisser libres en permanence les regards de visite d'accès existants dans l'immeuble, et permettre un accès facile au compteur et à la vanne d'arrêt d'eau froide.
- Les restaurants devront respecter les prescriptions particulières figurant à l'annexe spécifique, et suivant les normes en vigueur.
- Les Preneurs dont l'activité produit des eaux usées ou rejets non domestiques (effluents acide, graisse, ...etc.) doivent installer des systèmes de protection adaptés avant l'évacuation en attente en fond d'immeuble fourni par le Bailleur et les maintenir ensuite en bon état de fonctionnement. Un contrat d'entretien sera obligatoirement signé dès l'ouverture de la boutique par le Preneur dont un exemplaire à fournir au Bailleur.
- Le cas échéant, selon la réglementation en vigueur et l'activité du Preneur, une convention de rejet devra être signée.

8/B - RESEAUX ET CANALISATION DIVERS DU BAILLEUR

8/B -1 Définition

Il s'agit des réseaux communs empruntant nécessairement les volumes loués au Preneur.

8/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

L'architecte et le Bailleur se réservent le droit, pour les besoins du bâtiment, de traverser à leur convenance les volumes loués, principalement et sans limitation, par :

- Les canalisations de fluides chaud et froid.
- Les câbles divers.
- Les gaines de conditionnement d'air.
- Les descentes d'eaux pluviales.
- Les canalisations d'eaux vannes et eaux usées.
- Les canalisations pour la protection incendie.
- Les circuits nécessaires à la détection fumée ou au système anti-intrusion, ...etc.
- Les fourreaux pour le téléphone et courant faible.
- De réaliser tous travaux nécessaires à la vie du PAC ou Stripmall

8/B - 3 Obligations du Preneur

- Aucun raccordement "pirate" n'est autorisé sur les réseaux de distribution communs.
- Toute fixation est interdite sur ces différents réseaux.
- L'accès des réseaux concernés aux entreprises et organismes dûment mandatés par le Bailleur doit être permanent.
- Lors d'une intervention urgente du Bailleur sur le réseau commun (défini à l'article 8 B1), les éventuels frais générés par l'inaccessibilité aux installations (démolition, modification ...) seront réalisés au frais du Preneur. Pour les interventions non définies urgentes par le Bailleur, il sera laissé au Preneur, 15 jours ouvrés afin de faire modifier ses agencements, passé ce délai, les modifications seront réalisées par le Bailleur au frais du Preneur.

8/B - 4 Réseaux gaz

L'utilisation du gaz de ville, butane et propane est proscrite. Aucune alimentation en gaz n'est fournie par le Bailleur.

AEP (*) : Alimentation Eau Potable

WJ

9/ CORPS D'ETATS SECONDAIRES

9/A - REVETEMENT DE SOL

9/A - 1 Définition

Il s'agit du revêtement de sol de l'immeuble du Preneur.

9/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

La dalle de béton brut est livrée à environ - 0,07 m du sol fini. La tolérance du niveau sera de plus ou moins 1 cm sous la règle de 2 m.

9/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Ils comprendront tous les revêtements et finitions de sol nécessaires à la bonne exploitation.

Le niveau fini de l'ensemble du sol de l'immeuble sera au même niveau que celui de l'extérieur.

9/B - REVETEMENTS MURAUX ET CLOISONS INTERIEURES

9/B - 1 Définition

Il s'agit du revêtement des murs de l'immeuble du Preneur.

9/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

- Aucune cloison de distribution intérieure n'est fournie.
- Les murs mitoyens de l'immeuble loué sont livrés bruts.

9/B - 3 Travaux exclusifs du Preneur

En aucun cas, le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support.

Le Preneur s'engage à mettre en œuvre un matériau de finition compatible avec les règlements de sécurité incendie en vigueur.

9/C - PLAFONDS - FAUX PLAFONDS

9/C - 1 Définition

Il s'agit des matériaux constituant le plafond de l'immeuble du Preneur.

9/C - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Les plafonds (sous face de toiture ou dalle plancher) sont livrés à l'état brut.

9/C - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Le Preneur peut équiper son immeuble d'un faux plafond décoratif, soigné et fini. L'espace au-dessus du faux-plafond éventuel (appelé Plenum) pourra être utilisé pour les installations techniques du Bailleur et leur maintenance.

En cas de faux plafond plein :

- il sera éventuellement, selon réglementation, prévu une nappe de Sprinkler supplémentaire et une détection incendie si le PAC ou Stripmall en est équipé.
- le Preneur installera des trappes de visite assurant l'accès aux différents équipements techniques installés dans le Plenum.
- selon la structure de base, un habillage coupe-feu de l'ossature du bâtiment pourra être exigé par la commission de sécurité.
- des dispositions seront prises pour accéder dans le plenum (entretiens divers).
- il pourra être exigé par la commission de Sécurité une détection de fumées dans ce plenum.

9/D - PORTES EXTERIEURES OU DE DISTRIBUTION

9/D - 1 Définition

Il s'agit des portes communiquant directement avec l'immeuble du Preneur vers l'extérieur.

9/D - 2 Travaux livrés par le Bailleur

- Selon le projet, le Bailleur peut prévoir l'implantation de portes arrière de livraison ou de secours.
- Aucune porte de distribution intérieure n'est due par le Bailleur.

9/D - 3 Travaux exclusifs du Preneur

M up

Ils concernent la fourniture et la pose de toutes les portes (et leur quincaillerie) implantées dans les lieux loués, y compris les éventuelles portes coupe-feu exigées par la réglementation.

Chaque fois que les locaux se trouvent contigus à une façade permettant un accès de plain-pied ou couloir de circulation, les portes, y compris issues de secours, qui seraient demandées par le Preneur et acceptées par le Bailleur, seront d'un modèle agréé par le Bailleur et fournies par l'entreprise du Bailleur. Elles seront à la charge du Preneur.

M up

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

10/ COURANTS FAIBLES - COURANTS FORTS - FLUIDES

10/A - ELECTRICITE GENERALE

10/A - 1 Définition

Il s'agit de l'alimentation et des réseaux électriques de l'immeuble du Preneur.

10/A - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Il sera fourni le ou les fourreaux nécessaires pour une puissance comprise entre 37 KVA et 250 KVA (tarif jaune) : « borne poste simplifié » (B.P.S) intégré au bâtiment. (B.P.S non fournie, ainsi que la pose du câble de liaison mis en œuvre par ERDF suivant puissance souscrite par le locataire).

Les alimentations électriques dans les cellules existantes seront maintenues et livrées en l'état au Preneur.

Si le Preneur a des besoins autres en puissance, les travaux seront réalisés par le Bailleur sous réserve de faisabilité à la charge du Preneur.

10/A - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Il s'agit de l'ensemble de l'installation intérieure propre aux besoins spécifiques de l'immeuble. Cette installation sera réalisée conformément aux règles en vigueur.

Le Preneur fera son affaire pour la souscription des abonnements auprès des fournisseurs d'électricité.

Certificat CONSUEL :

Ce dernier est obligatoire pour les nouveaux abonnés. Il devra être obtenu et présenté aux fournisseurs d'électricité pour obtenir le branchement définitif.

10/B - TELEPHONE

10/B- 1 Définition

Raccordement au réseau téléphonique de l'immeuble.

10/B - 2 Travaux livrés par le Bailleur

Fourreau en attente mis en œuvre à l'intérieur de chaque immeuble

Les attentes téléphoniques dans les cellules existantes seront maintenues et livrées en l'état au Preneur.

10/B - 3 Travaux exclusifs du Preneur

Le Preneur fera son affaire de sa demande d'installation auprès des fournisseurs téléphoniques.

10/C – CHAUFFAGE, RAFFRAICHISSEMENT ET VENTILATION

A la charge du Preneur, le bâtiment sera obligatoirement équipé d'un système de chauffage et d'un équipement en ventilation, mis en toiture.

La détermination des équipements sera calculée en fonction de la réglementation en vigueur.

Le Preneur sera tenu d'installer un système de ventilation de ses locaux selon réglementation en vigueur.

L'ensemble du dispositif sera soumis au contrôle du Bailleur.

Pour chaque immeuble, le Bailleur installera aux frais du Preneur, le ou les chevêtres et crosses nécessaires à son installation technique CVC.

10/D – SONORISATION ET ANTENNES

10/D - 1 Définition

Il s'agit de l'ensemble des dispositions mises en œuvre pour l'animation sonore.

10/D - 2 Travaux livrés par le Bailleur (cas général)

Aucune prestation n'est prévue.

10/D - 3 Travaux exclusifs du Preneur (cas général)

Toutes les installations intérieures sont à la charge du Preneur.

Aucune antenne individuelle extérieure à l'immeuble privatif n'est autorisée sauf accord écrit du Bailleur.

Aucune sonorisation privative extérieure n'est autorisée

↑ W

11/ DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

11/A - DEFINITION

11/A - 1 Détection incendie et alarme incendie

Il s'agit du dispositif de détection des fumées nécessaire dans les établissements recevant du public, selon les règlements en vigueur et du dispositif d'alerte.

11/A – 2 Systèmes de lutte contre l'incendie

- **Réseau dit "SPRINKLEUR"** : Réseau fixe à déclenchement automatique par élévation de température.
- **Réseau dit "R.I.A."** : Réseau fixe alimentant un tuyau incendie de 30 m de portée à partir du "Robinet d'Incendie Armé".
- **Extincteurs mobiles** : Aux endroits stratégiques sont placés sur des poteaux incendie des extincteurs répondant aux normes de sécurité en vigueur selon le type de foyer à combattre.
- **Borne Incendie** : Sur les zones de circulation sont disposés des poteaux incendie permettant l'alimentation des véhicules de lutte contre l'incendie.

11/B - TRAVAUX LIVRES PAR LE BAILLEUR

Sauf cas particulier d'un groupement d'établissements, le Bailleur n'équipe pas l'immeuble.

11/C - TRAVAUX DU PRENEUR

En fonction de son aménagement, le Preneur devra présenter un plan de protection incendie qui devra être agréé par le Bureau de Contrôle et la Commission de sécurité, et réaliser les travaux relatifs à la protection contre l'incendie, conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la commission de sécurité.

11/D - DESENFUMAGE

11/D – 1 Définition

Equipement de désenfumage, naturel ou mécanique.

11/D – 2 Travaux livrés par le Bailleur (cas général)

Mise en œuvre d'exutoires de fumées, à coque galvanisée, isolées et coupoles translucides double paroi en polycarbonate avec vérin pneumatique double effet et asservissement : commande d'ouverture et fermeture des exutoires par circuit pneumatique et boîtier de commande à cartouche CO2.

La prestation comprend également la fourniture et mise en place de barreaudages antichute conforme à la réglementation.

Dimensionnement et répartition suivant note de calcul et norme en vigueur.

Pour les locaux situés sous un immeuble tiers, le Bailleur réalisera, si nécessaire, une gaine entre l'immeuble et la toiture.

11/D –3 Travaux exclusifs du Preneur (cas général)

Tous compléments liés aux aménagements intérieurs du Preneur sont à sa charge. L'installation sera réalisée par les entreprises imposées par le bailleur.

M W

12/ TRANSPORTS DE FONDS

Les équipements spécifiques (caméra vidéo, intrusions ...) liés à la sécurisation des transports de fonds seront à la charge du Preneur.
Les dispositions et aménagements propres au transport de fond, sont à soumettre pour avis au Bailleur avant toute réalisation.

WP M

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

13/ TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Le Preneur pourra demander au Bailleur certains travaux modificatifs ou supplémentaires par rapport au descriptif (renforts pour surcharges, trémies...). Si acceptés par le Bailleur, la totalité de ces frais seront à la charge du Preneur.

Ces travaux seront soumis à l'accord préalable écrit du Bailleur.

Toutes les informations nécessaires à la réalisation de ces travaux modificatifs devront être transmises par le Preneur, au Bailleur.

Ces travaux seront exécutés selon les directives du Bailleur, et dans la mesure où ils n'auraient fait l'objet d'aucune réserve de la part du Bureau de Contrôle.

Le coût supplémentaire entraîné par ces travaux, ainsi que les frais d'études et de gestion correspondants, seront à la charge du Preneur.

Les frais correspondant aux travaux modificatifs ou supplémentaires, réalisés par les entreprises imposées par le Bailleur, sont les suivants :

- Montant des travaux réalisés par les entreprises et bureaux de contrôle, sur la base de devis de travaux établis par application des prix de bordereaux et des clauses de révision de prix figurant dans les marchés principaux à passer avec ces entreprises.
- Honoraires destinés à couvrir les frais d'études (architectes, maître d'œuvre et de Gestion). Le montant hors taxes de ces honoraires sera calculé sur la base de 20 % HT du montant hors taxes des travaux réalisés.

Le coût « tous frais et honoraires compris » des travaux modificatifs ou supplémentaires, sera à la charge du Preneur qui devra effectuer les règlements correspondants dans les conditions suivantes :

- 50 % à la commande,
- le solde à l'achèvement des travaux.

Le paiement s'effectuera directement aux prestataires.

M 

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

14/ CAHIER DES CHARGES RELATIF AUX BARS, BRASSERIES ET RESTAURANTS

Pour les restaurants, en complément des documents généraux, il est précisé que :

14/A - HYGIENE

- L'eau de la ville est amenée par le Bailleur en limite de coque ou dans la fosse à compteur. La demande d'abonnement auprès du concessionnaire est à la charge du Preneur
- Les sanitaires, tant pour les clients que pour le personnel, seront implantés et équipés conformément aux règlements en vigueur.
- Traitement des parasites : le Preneur devra impérativement souscrire un contrat de dératisation générale (rongeurs, cafards, blattes, ...etc.).

14/B - TRAITEMENT DE L'EAU

Le Bailleur fournit de l'eau de ville froide non traitée. Le Preneur devra prévoir une installation de production d'eau chaude et un traitement d'eau éventuel.

14/C - TRAITEMENT DES GRAISSES

En sortie de plonge, et avant rejet au réseau général d'eaux usées, le Preneur devra obligatoirement interposer une installation de séparation des graisses en respect de la réglementation environnementale en vigueur.

Le système envisagé par le Preneur doit être soumis à l'approbation du bureau de contrôle agissant pour le PAC ou Stripmall.

Cette vérification sera à la charge du Preneur.

Le réseau EU sera entièrement réalisé à la charge du Preneur (y compris les raccordements), à partir de l'installation EV existant dans la cellule, jusqu'au réseau principal existant sous voirie via le séparateur à graisses

Les travaux seront exécutés par le Bailleur à charge du Preneur.

Le Preneur s'oblige à signer un contrat d'entretien, et à en fournir copie au Bailleur.

Le Bailleur se réservant la possibilité d'imposer au Preneur une augmentation de fréquence de passage.

Une convention de rejet devra être signée.

14/D - ETANCHEITE DES SOLS

Tous les planchers de cuisines, bars, plonge, sanitaires et stockage des produits, susceptibles de recevoir même accidentellement de l'eau, comporteront une étanchéité sur la dalle par couche d'asphalte ou produit similaire, avec remontées en plinthe sur 20cm, avant pose de la chape et du revêtement de sol.

14/E - CHAMBRES FROIDES

Dans la détermination des caractéristiques dimensionnelles et dans le choix des matériaux constitutifs des chambres froides, il sera tenu compte des surcharges admissibles sur les planchers ou dallage.

Les chambres froides pourront être du type traditionnel ou préfabriqué. Le Preneur aura tout intérêt à profiter de la différence entre niveaux bruts et finis pour loger le plancher de la chambre réfrigérée.

Dans le cas de chambres froides de construction traditionnelle, le plafond devra être indépendant de l'ossature du bâtiment pour ne pas réduire les surcharges admissibles sur le plancher du niveau supérieur. Le plafond de la chambre reposera donc obligatoirement sur les cloisons de celle-ci.

Tous les écoulements des condensats et eau de dégivrage devront être visibles et raccordés au réseau d'évacuation EU.

14/F – SECURITE INCENDIE

L'installation des appareils de cuisson, d'aspiration des buées et désenfumage devra être conforme aux normes en vigueur.

14/G – GAZ

L'utilisation du gaz de ville, butane et propane est proscrite. Aucune alimentation en gaz n'est fournie par le Bailleur.

14/H – TRAITEMENT DE L'AIR

Toute extraction d'air doit être compensée et faire l'objet d'une arrivée d'air neuf dans le volume du restaurant pour un cubage équivalent.

14/I – ISSUES DE SECOURS

Les issues de secours donnant sur l'extérieur, si techniquement possibles et autorisées par le Bailleur, seront créées par le Bailleur à la charge du Preneur.

14/J – LIMITES DE PRESTATION DU BAILLEUR

Il est précisé que le contrôle et l'agrément effectués par le Bailleur sur les documents du dossier d'aménagement ne sauraient, à aucun titre, engager sa responsabilité, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant des choix d'aménagement qui doit garantir le total respect de ce cahier des charges.

14/K – DECHETS

Il est rappelé que chaque immeuble en PAC ou Stripmall devra être autonome dans la gestion de ses déchets. Un local doit être dédié à l'intérieur de l'emprise locative.

Aucun entreposage à l'extérieur n'est autorisé

M UD

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

SECTION III - STIPULATIONS PARTICULIERES AU SITE

15/ STRUCTURE : PLANCHERS - POTEAUX - POUTRES

CHARGES ADMISSIBLES SUR DALLE AU M²

CHARGES ADMISSIBLES SUSPENDU AU ML

M

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

UD

16/ FACADES COMMERCIALES INTERIEURES, EXTERIEURES

VOIR CAHIER DES CHARGES SPECIFIQUE AU SITE

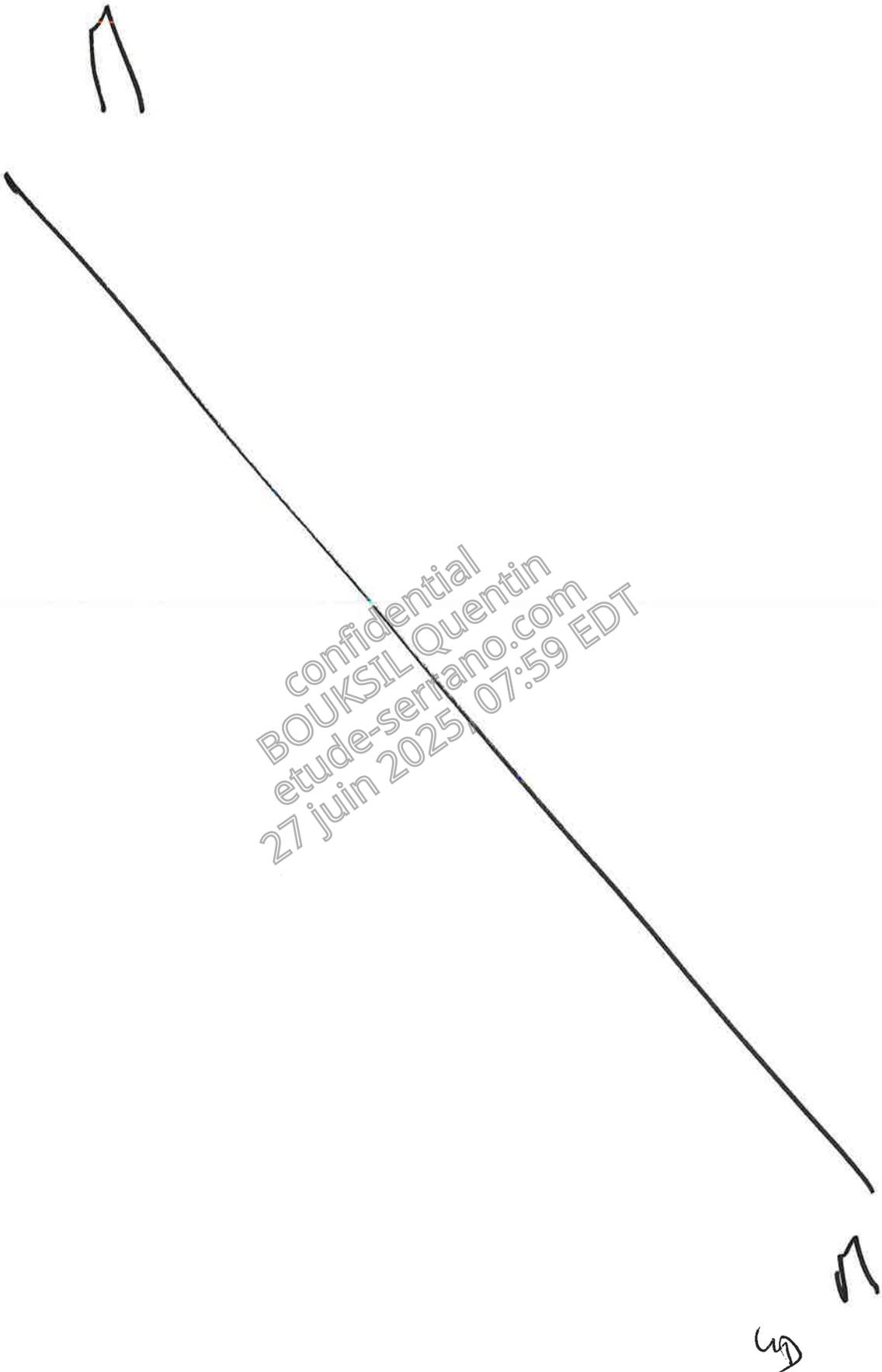
M



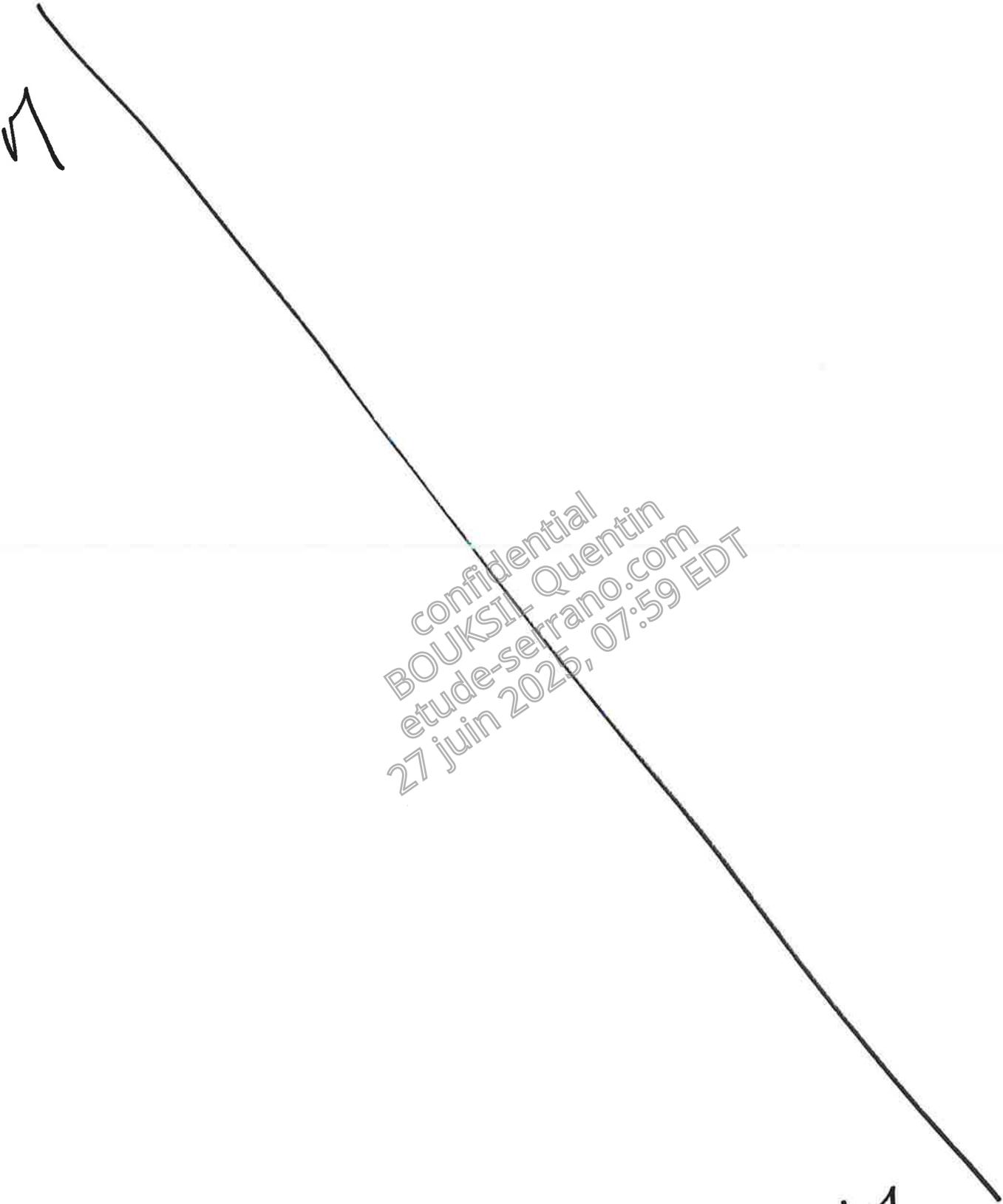
confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

17/ ENSEIGNES COMMERCIALES EXTERIEURES

VOIR CAHIER DES CHARGES SPECIFIQUE AU SITE

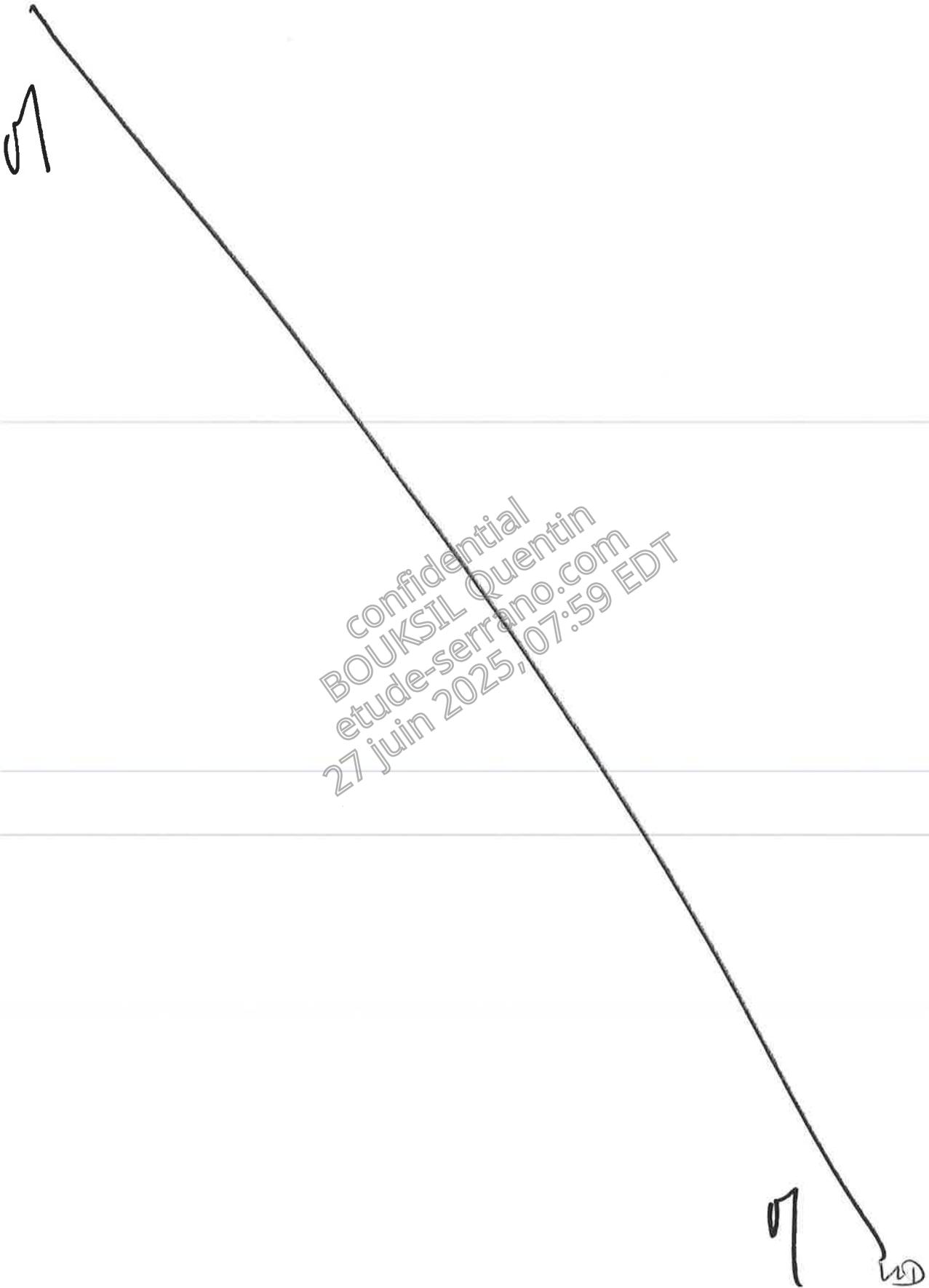






confidential
BOUKSI - Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

20/ CHAUFFAGE ET RAFRAICHISSEMENT



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Etabli à VILLENEUVE D'ASCQ (59656),

Le 16 / 09 / 2021

En triple exemplaire et sur 27 pages.

LE BAILLEUR*

Lu et approuvé

LE PRENEUR*

Lu et Approuvé



* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

5) REGLEMENT D'OCCUPATION

SOMMAIRE

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

- 1) - Définition et composition des parties communes
- 2) - Définition et composition des parties privatives

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

- 3) - Modalités d'occupation de l'immeuble
- 4) - Usage des parties communes générales
- 5) - Usage des parties communes particulières à certains locaux
- 6) - Usage des parties louées

SECTION III - ORGANISATION GENERALE

- 7) - Horaires
- 8) - Sécurité
- 9) - Horaires et itinéraires des approvisionnements et des livraisons - Transferts des fonds
- 10) - Règles d'utilisation des parties communes
- 11) - Modalités d'exploitation des activités

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT - SANCTIONS

- 12) - Application
- 13) - Sanctions
- 14) - Entrée en vigueur et Modification
- 15) - Règlement de l'ASL et Règlement Intérieur

-o-o-o-o-0-o-o-o-o-

↑

40

Ce règlement d'occupation s'applique à tous commerçants et prestataires de services, locataires du centre commercial objet du présent dossier contractuel locatif.

Ce règlement sera opposable à tous successeurs, cessionnaires, locataires, sous- locataires, franchisés ou gérants libres des signataires d'origine. En conséquence, tout acte portant cession de pas de porte, fonds de commerce, prise à bail, ou mise en gérance, devra sous la responsabilité du cessionnaire, ou du Bailleur dans le cas d'un bail nouveau ou consenti après l'ouverture, viser le présent règlement et contenir l'adhésion du cessionnaire ou du locataire à son application.

confidential
BOUKSI-Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

LD

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

1 A - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes comprennent toutes les parties qui ne sont pas à l'usage exclusif et particulier d'un local immeuble loué et de ses annexes ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages.

1 B - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS IMMEUBLES

Dans le cas où une partie commune ou une installation commune serait à l'usage exclusif de certains Immeubles, elle constituerait alors une partie commune particulière aux immeubles intéressés.

2) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque locataire.

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

3) MODALITES D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera affecté et devra toujours demeurer affecté à divers usages commercial, artisanal, sanitaire et social, ou de services, à l'exclusion de tout usage d'habitation.

4) USAGE DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Chacun des locataires ou occupants, sauf l'effet des servitudes ci-après, usera librement des parties communes générales suivant leur destination, à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres locataires ou occupants et sous réserve d'observer les stipulations contenues usuellement dans le présent règlement intérieur et de respecter les prescriptions particulières suivantes :

Les voies d'accès, les voies pompiers, le parvis, les passages et autres, de même que les couloirs de circulation aux parkings, les rampes et voies d'accès à ces mêmes parties communes à l'immeuble, ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit.

Chaque locataire ou usager bénéficiera d'un droit de passage sur ces parties communes pour lui, sa clientèle et ses employés, sauf à respecter les stipulations contenues dans ce règlement intérieur. Tout stationnement sur ces mêmes parties communes sera formellement interdit, le stationnement étant seulement autorisé sur les emplacements réservés à cet effet. Chaque locataire aura, sous les réserves ci-dessus, librement accès aux parties communes générales et aux divers aménagements qui dépendront de ces parties communes.

1
MD

Aucun locataire ne devra utiliser ou laisser utiliser par son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs aucune des parties communes de l'immeuble (parking, espaces verts, quais de livraison etc...) pour y faire ou laisser faire aucun emballage, déballage, ou présentoir pour y exposer aucune marchandise, pour y tenir des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Ils ne pourront, en aucun cas, distribuer ou laisser distribuer des prospectus ou tracts, effectuer des ventes à la criée, des enquêtes, prendre des photos commerciales etc... dans les parties communes, sauf autorisation spéciale du Bailleur et sauf le cas, également, d'une promotion autorisée par celui-ci.

Ils pourront faire passer les ouvriers, fournisseurs et livreurs ainsi que les marchandises apportées seulement par les accès, couloirs, escaliers, monte-charges spécialement affectés à cet effet, à l'exception, bien entendu, des locaux qui auraient une desserte particulière, et dans le respect des horaires prévus à l'article 7.

Les locataires ne pourront en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles ou inscriptions etc.... sur les parties communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur ; cette autorisation, à défaut de durée déterminée précise conservera un caractère précaire et révocable.

Les locataires ne pourront afficher sur leurs vitrines visibles des parties communes, aucune affiche, aucun écriteau, annonce aucun Calicot, bandeau, Kakemono... portant atteinte aux bonnes mœurs, à la qualité de l'image du centre commercial.

Sauf dérogation expresse du Bailleur, aucun écriteau, annonce ou enseigne ne pourra être apposé dans ou sur les parties communes générales extérieures de l'immeuble, lesquelles pourront seulement supporter des panneaux de simple signalisation ne comportant aucune référence à vocation publicitaire et, notamment, à une marque, un nom commercial, de telle façon qu'ils demeurent toujours des moyens de renseignements établis dans l'intérêt général.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du locataire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, ou de son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un locataire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée ou définitive pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles ou pour des travaux de rénovation, extension, transfert mise en conformité ou tout autre évènement.

Aucune tolérance quant à l'usage ci-dessus défini ne pourra devenir un droit acquis qu'elle qu'en puisse être la durée.

5) USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS LOCAUX

En cas d'existence de parties communes particulières à certains immeubles, chacun des locataires ou occupants de ces mêmes immeubles usera librement des parties communes particulières suivant leur destination en quelque endroit qu'elles soient situées.

Il s'agit d'une installation ou d'un équipement particulier inclus dans un immeuble privatif, le locataire ou son occupant s'engage à ne pas gêner l'exercice du commerce réalisé dans cet immeuble.

6) USAGE DES PARTIES LOUEES

Chacun des locataires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties louées comprises dans son immeuble et pourra en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres locataires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination sauf l'effet des réserves et conditions particulières stipulées ci-après et au cahier charges techniques .

6 A - VENTES

Il est interdit de pratiquer dans l'immeuble toute formule de soldes massives ou liquidation de stock, sauf dans le cadre de l'activité normale du commerce exploité dans lesdits immeubles, dérogation du Bailleur, et dans le respect des autorisations préfectorales ou communales.

De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers (fermeture de magasin, liquidation de biens ou autres), est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur.

6 B - MOYENS DE DIFFUSION

Les divers locataires de l'immeuble ou leurs occupants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de leurs immeuble , ni utiliser également aucun appareil électrique ou électronique ou informatique ou autre, perturbateur des auditions ou ondes radiophoniques ou de la télévision ou du réseaux WIFI sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour le voisinage

6 C - TROUBLES AUX AUTRES LOCATAIRES :

Ils ne pourront installer dans les locaux aucun moteur ou machine ou tout matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres locataires ou occupants.

Ils devront s'abstenir de toutes activités dangereuses, insalubres ou portant atteinte à la destination, l'usage l'image, ou la notoriété du centre commercial.

Ils devront prendre toutes mesures utiles pour empêcher tout bruit anormal ou odeurs désagréables, aucune installation de gaz ou d'électricité pouvant être destinée à la cuisine ne sera tolérée sauf obligations légales ou exploitations d'un restaurant, restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, cantine, cafétéria ou autres, d'un rayon traiteur ou d'un commerce comportant des activités de plats cuisinés, et encore sauf le cas d'une simple démonstration.

6 D - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Ils devront installer et maintenir en état permanent de fonctionnement et entretenir à leurs frais, dans la totalité de leurs locaux, tous dispositifs de lutte contre l'incendie (extincteurs, trappes fumée, réseaux alarme, éventuellement rideaux d'eau etc.....) d'un type agréé par la Commission de Sécurité compétente telle que définie aux articles * R 123-29 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, et ce de façon telle à toujours respecter les impératifs de la réglementation en vigueur

Ils seront tenus d'afficher dans l'immeuble les consignes spéciales d'incendie qui auront été établies par la Commission, en conformité de la réglementation en vigueur et de tenir ou détenir tous les documents nécessaires au respect de la réglementation en vigueur.

Les postes d'incendie et les tableaux électriques ou tout équipement ne devront jamais être obstrués, encadrés ou dissimulés par un objet quelconque.

M U

SECTION III - ORGANISATION GENERALE

7) HORAIRES

7 A - L'immeuble sera ouvert et les commerces exploités pendant les douze mois de l'année, sans interruption ni fermeture annuelle.

7 B - L'horaire général d'ouverture au public est fixé de 9 h à 20 heures sans interruption au minimum, tous les jours, sauf le dimanche. Il pourra être adapté suivant les obligations administratives.

Le Bailleur attache une grande importance au respect des horaires et oblige chaque commerçant à s'y conformer.

Le Bailleur pourra décider, à l'occasion d'importants événements commerciaux et à titre exceptionnel et ponctuel, que l'immeuble restera ouvert à d'autres heures pendant une période déterminée, ou un dimanche, ou un jour férié.

7 C - Les surfaces de restauration, de bricolage, de meuble et de jardinerie pourront, avec l'autorisation du Bailleur, être ouvertes en dehors des jours et heures fixés ci-dessus.

8) SECURITE

Les locataires devront veiller au bon état permanent des installations anti-incendie de leurs magasins, respecter et faire respecter par leur personnel toutes les consignes d'incendie en vigueur, laisser s'effectuer librement les contrôles et rondes de sécurité qui pourront être décidés.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de sécurité incendie est formellement interdite.

Les postes de secours et d'incendie, couloirs d'évacuation, tableaux électriques, portes coupe feu, ou tout autre équipement ou aménagement de sécurité ou de secours devront toujours demeurer libres d'accès.

Les portes de sortie de secours des locaux exploités ne devront jamais être fermées tant que la clientèle ou les employés y sont présents.

9) HORAIRES ET ITINERAIRES DES APPROVISIONNEMENTS ET DES LIVRAISONS - TRANSFERTS DE FONDS

9 A - HORAIRES DES APPROVISIONNEMENTS :

Les approvisionnements se feront par les accès spécialement affectés à cet effet, une demi-heure après la fermeture quotidienne du Centre Commercial et jusqu'à 10 Heures, tous les jours à l'exception du samedi.

Cette réglementation pourra cependant faire l'objet de dérogation du Bailleur en cas de demande légitime, compte tenu des particularités de chaque commerce.

9 B - Les locataires devront informer leurs fournisseurs de cette réglementation. Tout véhicule en infraction sera susceptible de se faire interdire par les gardiens habilités du Centre.

9 C - Le stationnement des véhicules des fournisseurs aura lieu sur les emplacements réservés à cet usage et déterminés par le Bailleur ; une signalisation sera établie à cet effet par des panneaux standardisés. Les emplacements dont il s'agit ne devront être utilisés que pour charger ou décharger les marchandises dans les délais les plus brefs. En cas de violation de ces prescriptions les véhicules pourront être déplacés aux frais de leurs propriétaires.

9 D - Transports de fonds

M W

D'une manière générale, il est strictement interdit à tout commerçant de transporter ou de faire transporter pour son compte des fonds à la vue et en présence du public entre 8h00 et 22h30.

Plus particulièrement, et suite à " la loi relative à la sécurité du dépôt et de la collecte des fonds par les entreprises privées" votée le 10 juillet 2000, modifiée par Loi n°2002-1094 du 29 août 2002 précisant que " Les personnes faisant appel, de façon habituelle, à des personnes physiques ou morales exerçant l'activité de transport de fonds, de bijoux ou de métaux précieux doivent aménager leurs locaux de façon à sécuriser l'accès des véhicules utilisés pour cette activité et limiter le transport à pied des valeurs qu'elles leur confient. »

Il est donc expressément interdit de faire transporter des fonds, bijoux ou métaux précieux par des entreprises de transports de fonds au sein de la galerie marchande pendant le temps d'ouverture du centre commercial au public (soit entre 8h00 et 22h30).

Le preneur s'engage expressément à recourir aux services des entreprises de transports de fonds dans les conditions et prescriptions requises par le décret d'application de la loi sus-visée.

10) REGLES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

10 A - PARKINGS

Le parking est réservé à la clientèle du Centre Commercial. Il ne doit en aucun cas être utilisé au stationnement des véhicules de livraisons des fournisseurs du locataire, ou par son personnel, ou ses prestataires.

Dans le cas où il existe un parking du personnel, le locataire ainsi que ses salariés seront obligés de se garer sur le parking désigné par le bailleur.

Dans le cas contraire, le locataire et ses salariés du centre commercial, le locataire seront tenus de se garer à moins de 100 m à compter de la limite de la construction du centre commercial.

Des règles restrictives au stationnement des véhicules de tourisme personnels des locataires ou de leurs employés pourront être élaborées, règles auxquelles les intéressés s'engagent à se conformer.

Des zones de stockage des chariots du Centre Commercial seront délimitées.

10 B - VOIES DE CIRCULATION

Les voies de circulation ne doivent être utilisées que pour le stricte usage de circulation et non comme des aires de stationnement, de livraison ou pour tout autre usage.

11) MODALITES D'EXPLOITATION DES ACTIVITES

11 A - OBLIGATIONS GENERALES

L'activité de chacun des locataires devra être exercée conformément aux prescriptions légales et réglementaires générales ou propres à chaque exploitation. Chaque intéressé fera son affaire personnelle de toute contravention ou plainte qu'il pourrait encourir. Sa responsabilité serait engagée si par suite de son comportement, un préjudice venait à être causé au Bailleur ou à un tiers. (Notamment par la fermeture administrative, etc...)

Tout litige entre locataires leur demeurera strictement personnel et ne pourra en aucune façon aboutir à une mise en cause du ou des propriétaires.

11 B - ECLAIRAGE DE L'IMMEUBLE ET DU PARKING

1 5

Les locataires sont tenus de maintenir éclairées leurs vitrines, enseignes, et parties de magasin visibles des voies de circulation pendant tout l'horaire d'ouverture dès lors que la luminosité le nécessite et ce de 8 h 30 à 20 heures. Cette obligation pourra être étendue en dehors de cet horaire ou à l'occasion de manifestations publicitaires ou de relations publiques.

Les locataires sont tenus de maintenir éclairés le parking dès lors que la luminosité extérieure le nécessite et en tout état de cause jusqu'au moins 22h.

11 C - ENTRETIEN - NETTOYAGE

Les locataires devront maintenir en bon entretien de fonctionnement et de propreté l'ensemble de l'immeuble ~~locaux~~, vitrines, grilles et accessoires.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien des locaux devront être effectués en dehors de l'horaire d'ouverture du Centre. L'utilisation de produits de nettoyage dégageant des odeurs désagréables est interdite, de même que la projection ou l'écoulement d'eau, détergers, etc... dans le mail.

Aucune matière susceptible de les boucher, aucun produit inflammable ou corrosif, ne devra être jeté dans les canalisations et les égouts conformément à la législation en vigueur ou future.

11 D - ENLEVEMENT DES DETRITUS, ORDURES, DECHETS, CARTONS

L'enlèvement des débris, ordures, déchets, cartons ne s'entend que dans le cadre de l'activité prévue au bail commercial.

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

Si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux destinés à cet usage, les locataires devront y porter tous leurs déchets et débris tous les jours dans un délai courant une demi-heure après la fermeture du Centre Commercial et cessant à 10 Heures le matin.

Les locataires devront entreposer leurs ordures humides et déchets secs dans des sacs étanches et les stocker dans les locaux poubelles réservés à cet effet par le Bailleur.

Les cartons seront pliés et entreposés à part, dans ces mêmes locaux poubelles.

En aucun cas, sous peine d'amende, les ordures, cartons, palettes, encombrants ou autres ne devront être entreposés dans les parties communes du Centre Commercial ; de même, sur les circulations extérieures et réservées aux sorties d'intervention pompiers.

Toute manipulation rendue nécessaires et réalisée par le bailleur ou son représentant par le non-respect de la présente réglementation sera remboursée par le contrevenant. A défaut d'identification du contrevenant, les frais de cette opération seront inclus dans les charges communes

11 E - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cas de la mise en place par le bailleur du tri sélectif dans le centre commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site désigné, et ce conformément au décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets et au décret n°2005-829 du 20 juillet 2005 consolidée au 16 octobre 2007 relatif à la composition des équipements électriques et électroniques et à l'élimination des déchets issus de ces équipements ; produits par leur activité. A ce titre, il remettra à première demande du bailleur et sans frais les copies des bordereaux de suivi des déchets. Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets ou dans le maintien en ordre du local à déchets, le Preneur sera redevable envers le bailleur de plein droit d'une pénalité de 500 € par infraction constatée.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'M' and a cursive signature.

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 par une entreprise agréée. Il fournira à première demande du bailleur, sans frais, la copie du(s) rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. En cas de détérioration des réseaux par obstruction, le Preneur sera redevable envers le bailleur des frais de remise en état des réseaux. De même un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au bailleur dès l'ouverture au public du restaurant

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux et, en cas de signature de convention de rejet par le bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le preneur s'engage par le présent bail à ratifier ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme ses rejets d'eaux usées

11 F - BENNES

Les bennes seront intégrées au bâtiment lorsqu'un emplacement est prévu à cet effet. Dans le cas de bennes extérieures, elles seront situées à un emplacement désigné par le Bailleur et dissimulées au regard du public et ce au frais du preneur.

Toute benne implantée à l'extérieur, en contravention des règles ci-dessus, pourra faire l'objet d'un enlèvement aux frais du ou des utilisateurs.

Toute utilisation non-conforme ou tout dépôt extérieur résultant de débordement desdites bennes pourra encourir au contrevenant, outre les frais de nettoyage, les sanctions prévues ci-après

11 G - ANTENNES

En cas d'installation d'antenne, parabole, téléphonie, radio, télévision ou autre, aucune antenne individuelle ne sera admise à l'extérieur des locaux privés sauf dérogation du Bailleur.

11 H - CHARIOTS

Les exploitations dont l'activité nécessite l'usage de chariots doivent en posséder en quantité suffisante pour la satisfaction de leur propre clientèle et seront tenus de les renouveler au fur et à mesure de leur dégradation et entretenir les abris s'ils existent.

Le ramassage quotidien des chariots est effectué par le locataire.

11 I - SURFACES DE VENTE EXTERIEURE

En cas de surface de vente extérieure autorisée par le Bailleur la hauteur de stockage ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment et en tout état de cause avec un maximum de 8 mètres.

Dans ce cas, les locataires devront prendre toutes dispositions pour que cette aire de vente soit dissimulée au regard du public et ce en conformité avec le cahier de définition.

M

LD

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT SANCTIONS

12) APPLICATION

L'application du présent règlement est confiée au Bailleur ou à son représentant.

Son application est liée à l'exploitation du Centre Commercial. Elle est indépendante de la durée de l'Association des Commerçants.

13) SANCTIONS

Les sanctions applicables sont de deux sortes :

- en cas de manquement aux obligations ou aux prestations d'entretien, nettoyage, etc..., le Bailleur ou son représentant se substituera au locataire défaillant et lui facturera le coût de la prestation fournie.
- toute autre infraction se continuant après une mise en demeure de la faire cesser, adressée par lettre recommandée au locataire intéressé, sera sanctionnée par une pénalité telle que fixée au paragraphe 29 E du bail.

14) APPLICATION ET ENTREE EN VIGUEUR

Le règlement entrera en vigueur le jour de sa signature et au plus tard le jour de l'ouverture à la clientèle des locaux du Centre Commercial ou à compter du jour de la livraison du local.

Conformément à l'article 16 B du bail commercial et ce, en cas de modification, le bailleur ou son représentant notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le règlement intérieur modifié.

15) REGLEMENT DE L' ASL ET REGLEMENT INTERIEUR

Le Règlement de l'ASL et le règlement intérieur s'appliqueront conjointement. En cas de contradiction, le bailleur arbitrera lequel des règlements s'appliquera.

ETABLI A ... *UR. Dix* le

16/09/2021

en triple exemplaire et sur 10 pages

LE BAILLEUR*

Lu et approuvé

LE PRENEUR*

Lu et Approuvé



* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé".

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Etat des Risques et Pollutions

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

Commande n° 4862086

Réalisé par Eddie TONNOIR

Pour le compte de BUREAU VERITAS

Date de réalisation : 13 juillet 2021 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2014027-0007 du 27 janvier 2014.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

AVENUE JULES VERNES

84130 Le Pontet

Coordonnées géographiques (WGS84)

Longitude : 4.86000

Latitude : 43.95000

Reilieur



SYNTHESE

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

Votre commune				Votre Immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	20/01/2000	non	non	p.4
PPRn	Inondation	prescrit	07/05/2002	oui	non	p.4
SIS*	Pollution des sols	approuvé	04/06/2020	oui	-	p.5
PPRt	Effet thermique Eurengo	prescrit	06/07/2009	non	non	p.6
PPRt	Effet de surpression Eurengo	prescrit	06/07/2009	non	non	p.6
PPRt	Effet toxique Eurengo	prescrit	06/07/2009	non	non	p.6
PPRt	Projection Eurengo	prescrit	06/07/2009	non	non	p.6
Zonage de sismicité : 3 - Modérée**				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible***				non	-	-

* Secteur d'Information sur les Sols

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

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

Handwritten marks: a large '7' and a signature 'ED'.



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

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

SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	3
Localisation sur cartographie des risques.....	4
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

UP

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT



Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° 2014027-0007 du 27/01/2014

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 13/07/2021

2. Adresse

AVENUE JULES VERNES
84130 Le Pontet

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit appliqué par anticipation approuvé
oui [X] non
oui [X] non [X]
oui [X] non [X]
(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [X]
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn
oui non [X]

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit appliqué par anticipation approuvé
oui non [X]
oui non [X]
oui non [X]
(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm
oui non [X]

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé prescrit
oui non [X]
oui non [X]
(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Effet thermique [] Effet de surpression [] Effet toxique [] Projection []
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
oui non [X]
L'immeuble est situé en zone de prescription
oui non [X]

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Modérée zone 3 [X]

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

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Faible zone 1 [X]

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

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente
oui [] non []

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

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)
oui [X] non []

Parties concernées

Bailleur

NKOU... services France...

Locataire

KELIA STS

Handwritten signatures and dates: Croix le 16/09/2021, Croix le 16/09/2021

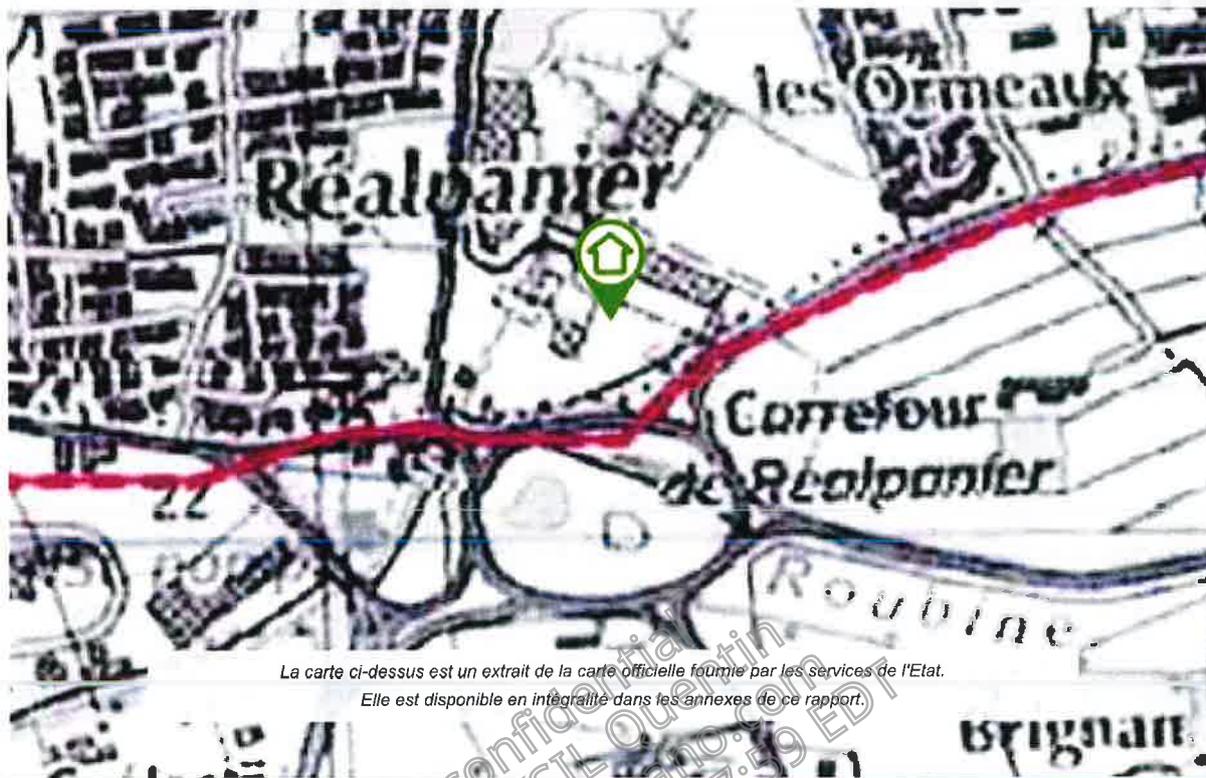
Attention ! S'ils impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles doivent être signalés dans les plans de prévention de pollution et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/01/2000

Non concerné*

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



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

Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 07/05/2002

Concerné*

confidentiel
BOUKSIL OUESSIN
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT



* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.



Pollution des sols

SIS Pollution des sols, approuvé le 04/06/2020

Concerné*

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



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

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

M
SD

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRt multirisque, prescrit le 06/07/2009

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique, Projection



M
40
confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2019	30/06/2019	29/07/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2018	31/03/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2003	04/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/09/2002	09/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/09/1992	23/09/1992	13/10/1992	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/10/1990	13/10/1990	17/04/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/08/1986	26/08/1986	20/11/1986	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Avignon - Vaucluse
Commune : Le Pontet

Adresse de l'immeuble :
AVENUE JULES VERNES
84130 Le Pontet
France

Etabli le :

Bailleur :

Locataire :

M

ND

Prescriptions de travaux

Aucune

Règlementation relative aux SIS

L'immeuble étant dans le périmètre d'un secteur d'information sur les sols : si le terrain ne fait l'objet d'aucune modification en terme de bâti ou d'usage, aucune conséquence n'est à prévoir. En revanche, si le terrain fait l'objet d'un changement d'usage ou d'un projet de construction, la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration de travaux) sera subordonnée à une étude de sol effectuée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Ce bureau d'étude devra également produire une attestation garantissant que le résultat de l'étude aura été pris en compte dans la conception du projet.

Documents de référence

> Note de présentation du SIS Pollution des sols, approuvé le 04/06/2020

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

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par BUREAU VERITAS en date du 13/07/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2014027-0007 en date du 27/01/2014 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 07/05/2002
- A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- A un risque de pollution des sols car situé dans un secteur d'information sur les sols approuvé le 04/06/2020
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2014027-0007 du 27 janvier 2014

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 20/01/2000
- Cartographie réglementaire du SIS Pollution des sols, approuvé le 04/06/2020
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

N UD

Arrêté préfectoral

ARRÊTÉ N° SI 2014027-0007

Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de
LE PONTET

LE PRÉFET DE VAUCLUSE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR

VU le code général des collectivités territoriales;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27;

VU les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

VU l'arrêté préfectoral n°132 du 20 janvier 2000 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du Rhône;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2011-04-19-0070 DDT du 19 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

VU l'arrêté interdépartemental n°2013347-0002 (Vaucluse) et n°2013347-0012 (Gard) du 13 décembre 2013 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement de la société EURENCO sur le territoire des communes de Sorgues, Le Pontet, Avignon, Sauveterre et Villeneuve les Avignon ;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse,

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté n° 2012206-0009 du 24 juillet 2012 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune LE PONTET est abrogé.

ARTICLE 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune LE PONTET sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier, mis à jour dans les conditions mentionnées à l'article R 125-25 du Code de l'environnement comprend notamment la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la cartographie des zones exposées réglementées. Il est librement consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture et accessible sur les sites Internet de la préfecture et de la direction départementale des territoires de Vaucluse.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché en mairie.

Il peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 4 : Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse, Monsieur le directeur de cabinet du préfet de Vaucluse, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse et Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

AVIGNON, le 27 janvier 2014

signé

Pour le Préfet, la secrétaire Générale
Martine Clavel



I d e n t i f i a n t : 8 4 S I S 0 6 0 9 2

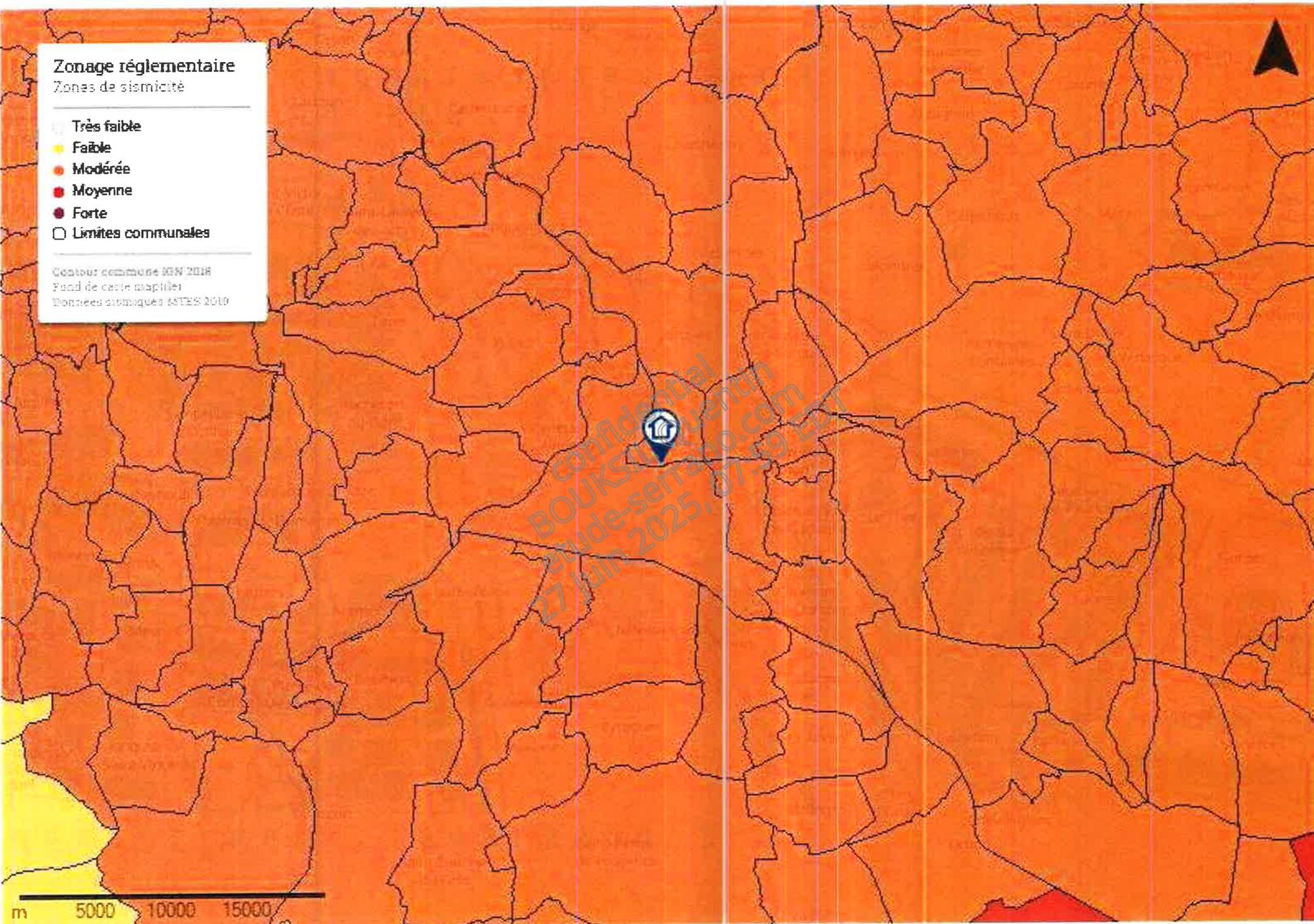


P é r i m è t r e d u S I S
P a r c e l l e s c a d a s t r a l e s - I G N

Zonage réglementaire Zones de sismicité

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

Contour commune IGN 2018
Fond de carte mapiler
Données sismiques SÉTES 2010



1
Km

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT



SOCOTEC

Agence Construction AVIGNON

18 Bd Saint Michel

84000 AVIGNON

Tél. : 04.90.82.83.40

Port : 06.34.86.65.36

E-mail : mehdi.oirgane@socotec.com

Rapport DPE

Diagnostic de Performance Energétique

Immeuble	avenue Louis Braille AVIGNON NORD	Référence Socotec : LAURIE_LUMIERE-LE PONTET (84)
Demandeur	84130 LE PONTET	

Conclusions :

Classe de l'étiquette énergie : **N/A**

Classe de l'étiquette climat : **N/A**

Fait à : Avignon Le : 29/05/2018	Auteur du rapport : Mehdi Oirgane	Signature : 
-------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le présent rapport et ses annexes forment un tout indissociable dont il ne peut être fait état, vis-à-vis de tiers, que par publication ou communication in extenso

↑
LD

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Centres commerciaux

N° : 1884C1000001G Surface de vente et réserves Valable jusqu'au : 28/05/2028 Nature du commerce (parties privatives uniquement) : Année de construction : Entre 2001 et 2005	Date : 29/05/2018 Date de visite : 24/05/2018 Diagnosticteur : Mehdi Oirgane 18 Boulevard Saint-Michel Numéro certification : DTI/1605-001 Signature : 
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Adresse : avenue Louis Braille AVIGNON NORD 84130 LE PONTET	Bâtiment entier Sth : 639,10 m ² Sgla : 0,00 m ²
-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

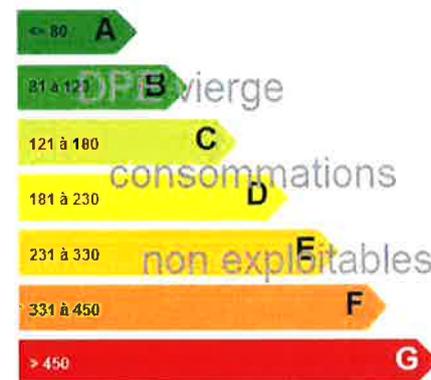
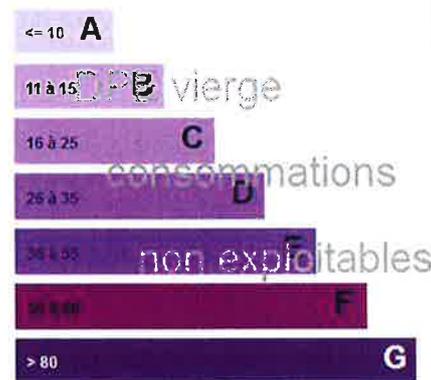
Propriétaire : Nom : Adresse : IMEUDIE FALL 771 Avenue Marc Lepoutre CS 30168 84705 SORGUES CEDEX	Locataire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 0/0

	Consommations en énergies finales <i>Détail par énergie en kWh_{EF}</i>	Consommations en énergie primaire <i>Détail par usage en kWh_{EP}</i>	Frais annuels d'énergie
Bois, biomasse			
Electricité			
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
Consommation estimée : 0 kWh _{EP} /m ² .an	Estimation des émissions : 0 kg éqCO ₂ /m ² .an

<p>sur la base d'estimations à l'immeuble</p> <p>Bâtiment économe</p>  <p>Bâtiment énergivore</p>	<p>Bâtiment</p> <p>Faible émission de GES</p>  <p>Bâtiment</p> <p>Forte émission de GES</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

47 M

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

1 50

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : - Bardage métallique avec isolation par l'extérieur, épaisseur de l'isolant inconnu sans retour d'isolant au niveau des menuiseries.	Système de chauffage : - PAC air/air	Système de production d'eau chaude sanitaire : - Production ECS Electrique par ballon à accumulation
Toiture : - Plafond en bac acier isolation inconnue	Système de refroidissement : - PAC réversible Electrique	Système d'éclairage : - Tube T5
Menuiseries ou parois vitrées: - Fen.bat. métal sans rupt simple vitrage(VNT) Sans ferm. - Porte opaque pleine simple en métal		Système de ventilation : - VMC à extraction Hygro (Hygro A)
Plancher bas : - Plancher sur terre-plein Surface Terre-plein : 581 m2 Périmètre Terre-plein : 0,00 m Terre-plein non isolé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non requis	
Nombre d'occupants : 10	Autres équipements consommant de l'énergie :	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable:	kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

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

Commentaires

M *UD*

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

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

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas

Eclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
May 2025, 07:59 EDT



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration

Énergie renouvelable : Solaire Photovoltaïque

Envisager la mise en oeuvre d'ombrelle solaire photovoltaïque sur les parkings aériens.

Protection solaire

Mettre en oeuvre des protections solaires en façade pour limiter la surchauffe estivale et par conséquent les consommations de refroidissement.

Recommandation d'usages

Programmer les régulateurs d'ambiance en fonction des horaires d'occupation et d'inoccupation du mail. A savoir 19°C en occupation et 16°C en inoccupation en période hivernale et 22°C en occupation et 28°C en inoccupation en période estivale.

Commentaires :

Il est inclus dans la surface utile, la surface de réserves non chauffée.

Absence des factures d'électricité sur les trois dernières années.

Magasin de vente de luminaires, consommation électrique liée à l'exposition des luminaires durant les heures d'ouverture.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique performance énergétique

<http://www.ademe.fr>

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par:

SOCOTEC CERTIFICATION

Socotec Certification

3 Avenue de Centre

CS 20732

78182 Saint Quentin en Yvelines cedex

certification: DTI/1605-001

M WD

Attestation sur l'honneur

Je soussigné Mehdi Oirgane, agissant en qualité de diagnostiqueur immobilier DPE, atteste sur l'honneur :

- être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du code de la construction et de l'habitation,
- disposer des moyens nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation.

Rappel de l'Article L271-6 du Code de la construction et de l'habitation :

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Fait le : 29/05/2018

A : Avignon

Signature :



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Certification de Compétences DPE

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

Nom de l'organisme : **SOCOTEC CERTIFICATION**

Adresse postale : **Socotec Certification
3 Avenue de Centre
CS 20732
78182 Saint Quentin en Yvelines cedex**

N° de certificat : **DTI/1605-001**

Délivré le : **09/05/2016**



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Charte de Qualité Environnementale des sites commerciaux

Version janvier 2018

DIFFUSION
ENSEIGNES



Fait à Croix , le 16/09/2020

LE BAILLEUR *

Lu et approuvé

LE PRENEUR *

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' followed by a horizontal line.

* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"

Préambule

Le Bailleur a la volonté de s'**engager** dans une démarche environnementale dans l'ensemble de ses sites commerciaux existants ou en création.

L'**objectif** de cette démarche est de :

- Répondre aux **attentes des clients** et de la collectivité de plus en plus soucieux de la **qualité environnementale** des sites commerciaux
- Etre en conformité et d'anticiper les futures réglementations liées en particulier à la **gestion de l'énergie**.
- Réduire le coût de gestion des sites,
- Réduire l'empreinte écologique de ses centres commerciaux

Cette Charte environnementale s'applique à toutes les Enseignes présentes dans les parcs d'activités et les galeries marchandes du Bailleur.

Le Bailleur s'engage lui aussi à respecter ces principes dans les parties du centre commercial dont il est propriétaire. Il travaille en particulier sur :

L'énergie

- Investissement de compteurs énergies intelligents en eau, gaz et électricité pour optimiser les consommations des galeries marchandes existantes afin d'atteindre une baisse d'environ 25%.
- Mise en place d'audit énergétique lors de changement d'équipements lourds pour choisir la meilleure solution sur le plan de l'empreinte écologique et du coût global.

Les déchets

- Mise en place de locaux permettant aux commerçants de trier leurs déchets dans des conditions optimales ou de trouver des solutions optimales.

La charte à destination des Enseignes est tirée de la charte interne du Bailleur que celui-ci s'impose dans la construction et la gestion de ses bâtiments.

La charte comporte :

- des exigences qui devront obligatoirement être respectées sans préjudice des contraintes réglementaires (ERP, règlement intérieur...)
- des recommandations qui sont données à titre indicatif si l'enseigne souhaite aller plus loin dans la démarche.

Cette charte s'applique lors d'une nouvelle implantation. Les Enseignes déjà en place devront se mettre en conformité lors du remodeling de leur boutique et des changements d'équipements concernés.

Elle est compatible à la certification BREEAM des bâtiments

Le Bailleur informera le Preneur sur les indicateurs environnementaux des parties communes (taux de valorisation des déchets, consommations énergétiques...) et leurs évolutions lors des rencontres régulières avec les commerçants.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à la respecter.

Cible 1 : Gestion de l'énergie

Traitement d'air

Exigence

Conception

- En cas d'installation par le Preneur d'une centrale d'extraction, cette dernière devra être à double flux pour récupérer les calories de l'air extrait. L'air extrait est utilisé pour préchauffer / pré-refroidir l'air neuf grâce à un échangeur thermique (le rendement de ces appareils devra être au minimum de 80%).
- Le Coefficient de Performance (COP) sera de minimum à +7°C :
 - 3.88 pour les VRV et les pompes à chaleur
 - 4.4 pour les roof tops
- Pour les systèmes de climatisation : EER > 3,5
- En cas d'accès direct vers l'extérieur, les portes d'accès devront être à fermeture automatique ou équipées d'une fermeture hydraulique à crémaillère pour éviter de rester ouvertes lorsque les conditions climatiques sont peu favorables (chaleur ou froid) en fonction des contraintes techniques.

1 45

Exploitation

- La maintenance des appareils doit être respectée selon le cahier des charges des fabricants (nettoyage filtres, gaines d'extractions, réglage de thermostat...). Un rapport annuel de visite doit être fourni au Bailleur à première demande.
- Les températures de consignes sont à :
 - 26°C ($\pm 1^\circ\text{C}$) avant de démarrer la climatisation
 - 20°C ($\pm 1^\circ\text{C}$) maximum lors du chauffage de la boutique hors locaux spécifiques (cabine d'essayage...)
- Dans les Galeries Marchandes, pour respecter l'équilibre de pression dans le bilan général du bâtiment, les dépressions d'air ne sont pas autorisées (concerne les restaurants et les pressings). Une compensation de l'air extrait doit être faite. De plus, les salles des restaurants doivent être légèrement en surpression par rapport à leur cuisine pour éviter la propagation des odeurs.

Eclairage

Exigence

- L'éclairage permanent dans les pièces « annexes » (réserves, toilettes, bureaux...) est à proscrire. Des systèmes de commande, de temporisation ou de détecteurs de présence devront être installés.
- L'éclairage intérieur et les appareils électriques (hors appareil spécifique liée à l'activité ou à la sécurité...) devront être éteints lors de la fermeture des boutiques. Seul l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne pourra rester allumer jusqu'à 23h et à partir de 7h en Parc d'activité et 8h en galerie marchande. Cette commande devra être réalisée par une horloge hebdomadaire. Il devra être limité au 1/3 de leur puissance totale lors de la seule présence du personnel (hors événements particuliers).
- Les niveaux d'éclairement intérieur et extérieur seront conformes aux normes : NF EN 12464:2011 part 1, NF EN 12464:2008 part 2 et NF X 35-103 AFE. Notamment les valeurs moyennes minimales prises au sol suivantes devront être respectées :

Magasins de vente au détail	
Type d'intérieur, tâche ou activité	\bar{E}_m
Zones de vente	300
Zones des caisses	500
Table d'emballage	500

- L'uniformité de l'éclairement au-dessus de chaque zone de travail (caisse, zone de préparation...) sera supérieure ou égale à 0,7 et l'uniformité au niveau de la zone de proximité sera au moins de 0,5.
- Le zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage respecte les points suivants:
 - Dans les bureaux, chaque zone comporte au maximum 4 plans de travail.
 - Les postes de travail situés à proximité de fenêtres ont un zonage et un contrôle séparés
 - Les restaurants, bars : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration
 - commerces : zonage séparé entre la zone de vente et les caisses,Par « moyen de contrôle », il est entendu un dispositif permettant à l'utilisateur d'allumer ou éteindre lui-même l'éclairage de la zone, par exemple un interrupteur. Le dispositif de contrôle devra être localisé au niveau de la zone qu'il commande et facilement accessible.
- Les sources lumineuses en LED devront être privilégiées : les lampes à incandescence et les ballasts ferromagnétiques sont à proscrire. Toutes les lampes fluorescentes ou fluo-compactes doivent être équipées de ballasts électroniques haute fréquence
- Les enseignes lumineuses seront éclairées par des leds de préférence ou de sources lumineuse basse consommation.
- La puissance maximale de l'éclairage d'ambiance est de 12W/m² et l'éclairage de process de 30 W/m².
- L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W si la puissance de la lampe est supérieur à 25W ou supérieur à 50lm/W si la puissance de lampe est inférieur à 25W pour les lampes et à 50lm/W pour les leds

1

- L'éclairage extérieur devra être monté sur l'horloge ou sur sonde de lumière du jour.

Economie d'énergie

Exigence

- Installer des équipements de comptage pouvant être raccordé à une GTB aisément accessibles, étiquetés en fonction de l'énergie concernée lors d'une nouvelle installation électrique pour chaque zone, différenciés pour les usages suivants : principal, chauffage, ECS, climatisation, humidificateur, ventilation, éclairage, autres petites puissances système spécifique de fortes puissances.
- Sensibiliser le personnel à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien par l'affichage.
- Afin de limiter les consommations, les équipements avec un label d'efficacité énergétiques (Energy Label, Energy Star...) seront privilégiés. Pour les équipements de restauration, il sera privilégié des équipements récupérant la chaleur sur les eaux usées, l'utilisation de l'eau grise pour réaliser une partie du nettoyage (eau de rinçage utilisée pour le pré-lavage).

Utilisation d'énergie renouvelable

Recommandation

- Le Bailleur encourage les Enseignes consommatrices d'eau chaude (restaurants, coiffeurs) à installer sur la toiture de son bâtiment des panneaux chauffe-eau – solaire à leurs frais (en fonction des contraintes du bâtiment).
- Acheter une partie de son énergie par des contrats d'énergie verte (hydraulique, éolien, solaire...).

Cible 2 : Gestion de l'eau

Eau potable

Exigence

- Concevoir le réseau de distribution de manière à faciliter les opérations d'entretien (accessibilité, canalisations, éviter les coudes), de contrôle (possibilités de sectionnement, comptage à tête d'impulsion, détecteur de fuite) afin de repérer facilement les fuites. La conception de tous les réseaux et notamment les systèmes d'eau chaude sanitaire devront respecter les bonnes pratiques du Guide technique du CSTB – Guide réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments Partie 1 et 2.
- Mise en œuvre d'équipements économes : robinet à débit inférieur à 3 L / min, chasse d'eau double débit avec réservoir 3/6L pour le personnel, urinoir sans eau ou inférieur à 1,05L/utilisation, bouton presseur, temporisation des robinets, cellule de détection, mitigeurs, aérateurs, douche à 6L / min ...
- Des électrovannes asservies à l'éclairage des sanitaires seront installées sur l'approvisionnement en eau des blocs sanitaires de la boutique.
- Des distributeurs d'eau fraîche ou points accessibles pour le personnel, seront mis en place à un endroit adéquat de chaque étage du bâtiment

Eaux usées

Exigence

- Tout déversement de diverses substances dans les réseaux d'assainissement notamment de toute matière solide et liquide susceptible de dégrader des ouvrages d'assainissement et de traitement est interdit.
- Les effluents collectés ne doivent pas contenir des substances nuisant au fonctionnement du système de traitement et de la dévolution finale des boues (produits chimiques, peintures...) conformément aux conventions de rejets qui pourraient être signées avec le concessionnaire du réseau.

Eaux usées des restaurants

Les eaux usées issues de la restauration et des sandwicheries sont toujours chargées en graisse. Cela conduit à un risque de bouchage des canalisations, d'odeurs et à une mauvaise épuration des eaux dans les stations d'épuration.

Exigence

- Un bac à graisse doit être implanté à la sortie des eaux usées. Le système envisagé par l'Enseigne sera soumis à l'approbation du bureau de contrôle agissant sur le centre commercial à la charge de l'Enseigne.

- Un contrat de maintenance devra être signé pour un entretien de bac à graisse autant que nécessaire (fréquence selon norme constructeur) et remis à première demande au Bailleur.

Cible 3 : Maitrise des déchets d'activité

Organisation de la collecte sélective

Exigence

- Une sensibilisation du personnel à la gestion sélective des déchets devra être faite pour optimiser les gains liés à la revente des déchets valorisables.

Cas d'une gestion commune

Dans le cas d'une gestion commune des déchets, seuls les Déchets Industriels Banaux sont pris en compte par le Bailleur.

Exigence

- Le tri mis en place par le Bailleur doit être respecté
- Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques...), inerte (moquettes, plâtres...) ou les présentoirs publicitaires de présentation de produits devront être éliminés par l'Enseigne dans les centres agréés (déchèterie, prestataires...). Ils ne devront en aucun cas être jetés dans les bennes communes.
- Les locaux dédiés à la gestion des déchets devront être respectés et aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones dédiées.

Cas d'une gestion individuelle

Exigence

- Le tri des déchets doit être mis en place par l'Enseigne pour permettre le recyclage d'au moins le carton - papier, les plastiques, le verre, les piles... Une signalétique adaptée devra être mise en place.
- Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques...), inerte (moquettes, plâtres...) devront être éliminés par l'Enseigne dans les centres agréés (déchèterie, prestataires...).
- Aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones prévues à cet effet. La zone de déchet doit être aménagée pour être non visible des clients : intégré dans le bâtiment ou derrière une palissade.



Les restaurants

Exigence

- En raison des risques sanitaires que représentent les déchets alimentaires, les restaurants doivent gérer dans leur propre local leurs déchets fermentescibles. Ils devront donc réserver un emplacement pour y stocker leurs déchets en règle avec les normes sanitaires. Les déchets fermentescibles devront suivre la filière de type compostage ou méthanisation.

Cible 4 : Qualité environnementale de l'aménagement intérieur

Santé

Exigence

- Les colles, peintures, vernis et lasures devront justifier d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes. Plus précisément, pour les parements intérieurs, les produits devront présenter une concentration en COV inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis. Pour les pièces humides, les peintures et vernis présenteront une résistance à la croissance fongique et bactérienne.

7 MD

- Les faux plafonds, les sols souples, les sols en bois (parquet, revêtement bois stratifié,...), les bois reconstitués et agglomérés de bois (panneaux de particules de bois collés, de fibres, contreplaqués, bois lamellé-collé...) utilisés dans l'aménagement de la boutique devront au minimum justifier du niveau E1 de la classification européenne des produits aux émissions de formaldéhydes selon les normes européennes nécessaires à leur marquage CE.
- Pour les panneaux de fibres : privilégier les panneaux de fibres « high density fiberboard » ou dur qui ne contiennent pas de colles.
- Les adhésifs pour revêtement de sol répondront à la réglementation, notamment les normes européennes harmonisées, permettant de vérifier l'absence de substances cancérigènes ou volatiles (COV, aldéhydes et diisocyanates).
- Les revêtements muraux, suivant les catégories, répondront aux standards européens concernant les émissions de formaldéhydes, de chlorure de vinyle, de métaux lourds ou d'autres substances toxiques.
- En cas d'utilisation de moquettes, le label GUT est exigé.
- Pour les équipements techniques nécessitant une humidification, ils seront équipés par des humidificateurs à vapeur.

Recommandation

- Sont à éviter les produits (tels que PVC, polyamides, polystyrènes...) susceptibles d'émettre des gaz toxiques (acide chlorhydrique, acide cyanhydrique) en cas d'échauffement et d'incendie, quand ils sont totalement situés à l'intérieur du volume habitable et quand il existe des produits de substitution : revêtements de sol souples, tuyaux et canalisations...

Confort olfactif

Exigence

- Utiliser des peintures, colles, vernis et revêtements de sol ne dégageant pas d'odeurs et dont l'émission de COV est restreinte (produits comportant moins de 5% de solvant organique).
- Veiller à sélectionner les matériaux de revêtements afin qu'ils ne dégagent pas d'odeur et qu'ils ne les retiennent pas non plus, et à concevoir un renouvellement d'air suffisant pour évacuer les odeurs dues à l'occupation (locaux très fréquentés).

Durabilité

Exigence

- Des mesures pour la protection adaptées et durable pour prévenir les risques de dégradation des zones vulnérables de la cellule seront mises en place :
 - La protection des zones de passage intensif de personnes au niveau de l'entrée principale et des voies de circulation (couloir, ascenseur, escalier...)
 - La protection ou prévention des risques de collision lorsque les manœuvres de transpalettes ou sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiment dans les espaces de stockage, de livraison, d'aires de ventes...) des zones intérieures de livraison et stockage seront prises contre les chocs de transpalette, gerbeur et autre. La protection devra s'élever jusqu'à 1m de haut.

Pollution

Recommandation

- Les fluides frigorigènes utilisés justifieront d'un indice ODP (Ozone Depletion Potential) de 0 et d'un indice GWP (Global Warming Potential) inférieur à 10 ou l'utilisation de fluide frigorigènes sera évitée.

Préservation des ressources naturelles

Exigence

- L'utilisation du bois exotique doit être limitée. Il devra obligatoirement être certifié FSC ou PEFC

Recommandation

- Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

Phase chantier

Exigence

- Inscrire dans les CCAP et / ou les appels d'offres – bons de commande que les déchets inertes (plâtre, gravats...) et les déchets spéciaux (pots de peintures, colles...) doivent être triés et traités dans des centres agréés (déchetterie...) et non dans les bennes communes.

ND

- Dans le cadre de boutique dans une galerie marchande, les travaux qui seront entrepris devront s'intégrer dans la démarche environnementale entreprise par le centre commercial. Toutes les entreprises intervenant sur le site devront respecter la Charte pour un Chantier Environnemental ci-après dans le cadre de leurs travaux. En cas de rénovation lourde, il faudra se référer à la charte chantier propre applicable dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf.

Charte chantier Environnemental

PREPARER LE CHANTIER ET COMMUNIQUER

- Planifier les interventions et communiquer au Gestionnaire et aux occupants du bâtiment les périodes de gêne prévues (poussière, bruit...).
- Transmettre et expliquer cette charte à l'ensemble de l'équipe de travaux.

Clôture de chantier

- Limiter strictement l'accès au chantier au personnel de chantier et aux personnes autorisées par un dispositif de palissades et d'accès sécurisé.

Propreté du chantier

- Maintenir les abords du chantier parfaitement propres.
- Si des manquements quant à la propreté des abords du chantier sont constatés, un nettoyage pourra être procédé par une tierce entreprise, au frais de l'entreprise responsable.

TRIER ET RECYCLER LES DECHETS

- Identifier les types de déchets qui seront produits et les filières de traitement correspondantes en choisissant systématiquement des filières de valorisation.
- Réduire les déchets : travailler avec les fournisseurs pour réduire les quantités d'emballage, utiliser un calepinage précis des revêtements (cloisons doublages, etc.), pour limiter les pertes de matériaux.
- Mettre en place les moyens pour un tri efficace (bacs, bennes et signalétique).
- Transmettre systématiquement au maître d'ouvrage une copie des bordereaux de suivi de déchets.
- Aucun déchet de chantier ne doit être jeté dans les bennes liées à l'exploitation normale du centre commercial.

LIMITER LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

- Tous les travaux bruyants seront planifiés en dehors des horaires d'ouverture du Centre Commercial, sur autorisation préalable (formulaire « demande d'autorisation de travaux »).
- Utiliser des équipements à faibles nuisances acoustiques.
- Prévoir toutes les mesures pour limiter la propagation des poussières dans le bâtiment par calfeutrement (rideaux...)
- Etiqueter les produits dangereux et respecter les consignes d'utilisation et de stockage (bac de rétention)
- Mettre en application les meilleures pratiques en matière de prévention de la pollution de l'eau
- Sur-ventiler le local en cas de poussière et d'utilisation de produits dégageant des odeurs

CHOISIR DES PRODUITS ECO-RESPONSABLES

- Utiliser des peintures et colles à faible taux de COV et à faible odeur (produits comportant moins de 5% de solvant organique).
- Favoriser les produits possédant un éco-label (NF environnement, Eco-label européen, Cygne Blanc...)
- Proposer la mise en œuvre de produits recyclés, locaux, non toxiques.

LIMITER LES CONSOMMATIONS D'EAU ET D'ENERGIE

- Vérifier régulièrement le bon fonctionnement de la robinetterie pour éviter les fuites.
- Eteindre les équipements électriques (éclairage, ...) dans en cas d'inoccupation.

1 5

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

LE PONTET GALERIE § PAC ETAT DES TRAVAUX ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DU COMMERCE

REFACTURÉ		Budgetisé						
Rubrique	Sous-rubrique	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Intérieur	Remplacement de portes battantes	50 000,00						
Intérieur	Mobilier et signalétique	4 500,00			5 776,00			
Intérieur	Revêtement façade - peinture	70 000,00						
Intérieur	Rénovation galerie et sas				114 000,00	2 470 000,00	2 850 000,00	1 900 000,00
Intérieur	Remplacement: roofs tops - CVC			134 750,00	215 224,00	315 224,00		
Intérieur	Sécurité - sprinkler		134 000,00	154 000,00	785 000,00	785 000,00		
Intérieur	Mobilier et signalétique							
Sous-total Intérieur		124 500,00	134 000,00	288 750,00	1 120 000,00	3 570 224,00	2 850 000,00	1 900 000,00
Extérieur	Traçage parking	45 400,00						
Extérieur	Espaces verts	55 550,00						
Extérieur	Peinture façade	70 000,00						
Extérieur	Voirie / Signalisation			3 961,00				
Extérieur	Espaces verts ASL			30 000,00	11 400,00	114 000,00	11 400,00	11 400,00
Extérieur	Voirie structurante ASL			60 000,00				
Extérieur	Eclairage public ASL			15 000,00				
Extérieur	Voirie légère							
Extérieur	Parvis							
Sous-total Extérieur		170 950,00		108 961,00	11 400,00	114 000,00	11 400,00	11 400,00
Total		295 450,00	134 000,00	397 711,00	1 131 400,00	3 684 224,00	2 861 400,00	1 911 400,00

NON REFACTURÉ		BUDGETISE						
Rubrique	Sous-rubrique	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Intérieur	Revêtement étanchéité - verrières porte d'Or	67 000,00						
Intérieur	Bureaux de centre				40 000,00			
Intérieur	Curages commerciaux					80 000,00	100 000,00	100 000,00
Intérieur	Sono d'ambiance			150 000,00				
Intérieur	Séparation des fluides				175 000,00	175 000,00		
Sous-total Intérieur		67 000,00		150 000,00	215 000,00	255 000,00	100 000,00	100 000,00
Extérieur	Equipements extérieurs pôle restauration				45 000,00			
Extérieur	Loi sur l'eau					250 000,00		
Extérieur	Retail park Flunch et autres				80 000,00			
Extérieur	Rénovation PAC							1 600 000,00
Extérieur	GTP		100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	
Sous-total Extérieur			100 000,00	100 000,00	225 000,00	350 000,00	100 000,00	1 600 000,00
Total		67 000,00	100 000,00	250 000,00	440 000,00	605 000,00	200 000,00	1 700 000,00
TOTAL GENERAL SITE		362 450,00	234 000,00	647 711,00	1 571 400,00	4 289 224,00	3 061 400,00	3 611 400,00

7

6

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT