CENTRE COMMERCIAL LES ATLANTES

CONTRAT DE BAIL

ENTRE

LA SOCIETE EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE SAS

ET

LA SOCIETE SAN MARINA
ENSEIGNE : SAN MARINA

Atlantes
La Vallée du shopping

SOMMAIRE

PLC

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE SAS, Société par Actions Simplifiée au capital de 18.215.745 Euros, ayant son siège social à PARIS (75009) 107, rue Saint Lazare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 387 582 604, représentée par Messieurs Evert Jan Van Garderen et Pascal Le Goueff,

Ci-après désignée par les termes "Le BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET :

La **Société SAN MARINA**, Société par Actions Simplifiée à associé unique , ayant son siège social 30 avenue du château de Jouques – Les Espaces de la Saint Baume à GEMENOS (13420), au capital social de 50 000 000,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 321 875 205, représentée Monsieur Laurent PORTELLA en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité,

Ci-après désignée par les termes "Le PRENEUR"

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement dénommées les "Parties"

PREAMBULE

1. Le Centre Commercial

Le local, présentement donné à bail, (ci-après désigné le "Local") est compris dans le centre commercial « Les Atlantes » lui-même constitué de plusieurs locaux (ci-après désigné le "Centre Commercial ou le "Centre") situé dans un Ensemble Immobilier sis sur le territoire de la commune de Saint – Pierre des Corps (ci-après dénommé "l'Ensemble Immobilier").

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

a) d'un bâtiment principal dit « le Centre Commercial » comprenant :
. un hypermarché,
. une galerie marchande de 7.519 m² environ de SHON, comprenant des boutiques, des services et de la restauration,

b) 2.200 places de parkings environ.

2. Statut juridique de l'Ensemble Immobilier et du Centre Commercial

a) Etat de division volumétrique / Règlement de copropriété

L'Ensemble Immobilier sus-désigné dans lequel s'intègre le Centre Commercial a fait l'objet d'un Règlement de copropriété – Etat descriptif de division établi par acte reçu par Maître PETIT, Notaire, le 25 Juin 1991, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de Tours le 8 juillet 1991, volume 1991.

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

Le règlement de copropriété a pour objet :

- de définir les limites de chaque lot, leur régime juridique, ainsi que les charges générales de l'Ensemble Immobilier et leurs modalités de gestion et de répartition.

- de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque occupant dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes" ou à l'usage de certains occupants seulement dites "parties communes particulières" ;

- de fixer les droits et obligations des occupants ;

- d'organiser l'administration du Centre Commercial ;

- d'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises, le cas échéant, les décisions extraordinaires concernant le Centre Commercial.

b) Règlement intérieur du Centre Commercial

Les règles de fonctionnement du Centre Commercial qui s'imposent aux PRENEURS de locaux, et aux exploitants en général, sont précisées dans un Règlement intérieur joint en annexe aux présentes (Annexe 4).

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement intérieur, de tous documents régissant le fonctionnement du Centre, ainsi que de tous les modificatifs, compléments, ou précisions qui pourraient être apportés auxdits actes pendant la durée du bail, ainsi que les directives et recommandations du BAILLEUR ou du gestionnaire, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

Toute modification dudit Règlement intérieur devra être transmise au PRENEUR pour lui être opposable.

Ce Règlement intérieur fait partie intégrante du Bail et toute infraction à ses dispositions pourra être sanctionnée comme le non-respect d'une obligation découlant du présent Bail, le cas échéant par l'application des sanctions prévues à l'article 22 du Titre II – Conditions Générales du présent Bail.

3. Publicité – Animation

La promotion, la communication, l'animation et la publicité du Centre commercial sont assurées par le Bailleur et/ou son mandataire.

Les obligations et droits du PRENEUR à l'égard de sa participation au budget de publicité (ci-après dénommé « Fonds Marketing ») font l'objet de l'article 18 des Conditions Générales.

4. Information

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

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

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

5. Autorisation d'urbanisme commercial

Le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'une autorisation d'urbanisme commercial pour le Centre Commercial a été délivrée par la Commission Départementale des Equipements Commerciaux. Le PRENEUR déclare en prendre acte et s'engage à s'y conformer pendant toute la durée du BAIL, en respectant notamment l'activité prévue au BAIL et la surface de vente affectée au local loué.

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment conformément aux dispositions du Code de commerce et celles non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 relatives au statut des baux commerciaux ; dispositions modifiées notamment par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, que le PRENEUR s'engage à respecter.

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties.

En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnait en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

<u>IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE CE QUI SUIT</u> :

<u>Préambule :</u>

Suivant acte sous seing privé à Paris en date du 4 Août 2006, la Société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES France, a consenti une promesse de bail à la Société SAN MARINA, sur un local à usage commercial issu de la réunion de deux cellules identifiées sous les numéros B7 et B9, d'une surface de 153,30 m² environ, dépendant du Centre Commercial dénommé « LES ATLANTES » sis sur la Commune de Saint-Pierre-des-Corps (37700), ZAC de Rochepinard, pour y exercer une activité de :

« à titre principal vente de chaussures, et à titre accessoire, articles chaussants, bas, chaussettes, maroquinerie et tous accessoires se rapportant à l'activité principale », exploitée sous l'enseigne « SAN MARINA ».

L'option consentie au BAILLEUR, bénéficiaire de la promesse, a été levée par ce dernier par courrier en date du 16 Août 2006, le Bail prenant ainsi effet au 17 Août 2006, pour une durée de 10 années entières et consécutives et devant se terminer le 16 Août 2016.

Par avenant n° 1 en date du 5 décembre 2008 la Société SAN MARINA et la Société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES France sont convenues d'une part, de redéfinir le loyer de base à la somme 87.556,48 Euros, en valeur du 2ème trimestre 2008, indexé dans les conditions de l'avenant et sous les conditions y étant stipulées, et d'autre part, de substituer l'Indice des Loyers Commerciaux à l'Indice du Coût de la Construction initialement prévu au bail.

Par avenant n° 2 du 29 février 2012, les Parties se sont rapprochées à nouveau afin d'ajouter au Bail la possibilité pour le BAILLEUR de substituer à l'Association de commerçants un budget « fonds marketing » destinée à financer les opérations de promotion, publicité et animation du Centre commercial.

Par exploit d'huissier en date du 18 avril 2016, le PRENEUR a signifié au BAILLEUR une demande de renouvellement de son bail « pour une durée de 10 ans à effet du 17 août 2016. »

En retour, par acte extra-judiciaire du 15 juillet 2016, le BAILLEUR a signifié au PRENEUR son consentement au principe du renouvellement du bail à compter du 17 août 2016, fixant ainsi le terme du bail du 4 août 2006, à la date du 16 Août 2016.

Le bail en date du 4 Août 2006 s'est donc trouvé renouvelé par un nouveau bail (dit « le Bail renouvelé»), à effet du 17 Août 2016.

Les Parties ne s'étant pas entendues sur le montant du loyer du Bail renouvelé, le BAILLEUR a notifié au PRENEUR le 31 juillet 2018 un mémoire préalable en fixation de loyer. Aucune suite n'a été donnée à la signification de ce mémoire préalable. Dans ces conditions, le 17 juillet 2020, le BAILLEUR a assigné le PRENEUR en fixation judiciaire du Loyer.

Le 5 Août 2020 par avenant n° 3 au Bail, le BAILLEUR a consenti au PRENEUR un abandon de loyer pour une somme équivalant à 50% du loyer déjà facturé pour la période du 16 mars au 10 mai 2020, ainsi qu'une mensualisation, avec paiement par avance, de ses loyers pour les 3ème et 4ème trimestre 2020.

C'est en cet état de la procédure que les Parties ont décidé, dans leur intérêt commun, d'y mettre un terme amiable et de conclure, en conséquence, un nouveau bail (ci-après le Nouveau Bail) aux clauses et conditions des présentes, dont la date d'effet sera fixée d'un commun accord entre elles 1er janvier 2021, valant résiliation amiable sans indemnité de part ni d'autre du Bail Renouvelé à la date du 17 août 2016, et moyennant un loyer de base annuel total de 110.000,00 euros hors taxes et hors charges.

Il est précisé qu'aucun rappel de loyer annuel de base pour la période allant du 17 août 2016 au 31 décembre 2020 ne sera réclamé par le BAILLEUR au PRENEUR, le BAILLEUR acceptant de fixer ledit loyer annuel de base du Bail Renouvelé au montant du dernier loyer contractuel indexé du bail en date du 4 août 2006, indexé ensuite tous les ans dans les conditions dudit bail.

Les Parties conviennent dès lors que les sommes réglées à ce jour par la Société SAN MARINA au titre du loyer annuel de base pour la période du 17 aout 2016 au 31 décembre 2020 restent acquises à la société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE.

Compte tenu de la signature du Nouveau Bail, aucune suite procédurale ne sera donnée par la société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE à l'action qu'elle a introduite

devant le Juge des Loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire de TOURS à l'encontre de la Société SAN MARINA, par exploit d'huissier du 17 juillet 2020.

La société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE, demanderesse, s'engage de ce fait, irrévocablement, à se désister de l'instance et de l'action pendantes devant le Juge des Loyers du Tribunal Judiciaire de TOURS, et renonce à toute action portant sur la fixation du loyer de renouvellement du bail à la suite de la réponse à demande de renouvellement, signifiée le 15 juillet 2016, ce dont la société SAN MARINA, qui n'a encore formulé aucune demande reconventionnelle, lui donne acte.

Les Parties, de par la signature du Nouveau Bail, renoncent réciproquement à toutes réclamations actions et/ou recours relatifs aux conditions du renouvellement du bail en date du 4 aout 2006 et aux conditions d'exécution dudit bail, ainsi qu'aux conditions du Bail Renouvelé et aux conditions d'exécution dudit bail, résilié d'un commun accord, en toutes ses clauses et conditions, à compter du 1er janvier 2021, date d'effet du présent bail.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

1. Désignation

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

Lots n°	Superficie
B7-B9	153,3 m² GLA environ
Total :	153,3 m² GLA environ

soit une superficie totale de 153,3 m² GLA environ, dont **72%** affectés à la Vente conformément à l'autorisation d'urbanisme commercial susvisée. (cf. plans annexés au BAIL (Annexe 2).

Ci-après désignés le "Local".

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

- les axes des murs mitoyens avec les parties privatives ;
- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes et/ou les façades extérieures, étant entendu que quelle que soit l'épaisseur des murs, vides de parois, l'épaisseur retenue et prise en compte ne pourra dépasser 20 cm,
- les limites des parties communes côté mail,
- sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures, etc,
- les surfaces dont la hauteur serait inférieure à 1,80 mètres de brut à brut ne seront pas prises en compte.

(ci-après la "Surface Locative").

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

En cas de contestation de la surface du Local de la part du PRENEUR, une vérification pourra avoir lieu entre le géomètre du PRENEUR et celui du BAILLEUR : cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la livraison du Local. Les frais seront alors intégralement à la charge du PRENEUR.

<u>CLAUSE PARTICULIERE</u> : le PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces hors œuvre systématiquement appliquées en matière de centres commerciaux et telles que

définies ci-dessus et les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs.

2. Durée – Entrée en vigueur

2.1 Le BAIL est consenti pour une durée de 10 années qui commencera à courir à partir du 1er janvier 2021 pour expirer le 31 décembre 2030.

Le PRENEUR occupant les lieux en totalité depuis le mois d'Août 2006, aucun état des lieux n'est établi à l'occasion du présent renouvellement de bail, les Parties se référant à l'état des locaux après les travaux d'aménagement du Local réalisés par le PRENEUR dans les conditions prévues au précédent bail.

2.2 Compte-tenu de la durée du bail, les parties décident de déroger à la faculté offerte au PRENEUR de donner congé à chaque échéance triennale conformément à l'article L.145-4 du code de commerce, le PRENEUR renonce ainsi expressément à exercer sa faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale du BAIL.

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

3. Activités autorisées

Le Local ne pourra être utilisé qu'à usage :
-A titre principal vente de chaussures,
- et à titre accessoire, articles chaussants, bas, chaussettes, maroquinerie et tous accessoires se rapportant à l'activité principale,

à l'exclusion de toute pratique de solderie/et ou de discount.

4. Enseigne

L'activité commerciale ci-dessus définie devra être exploitée exclusivement sous l'enseigne **SAN MARINA**.

5. Loyer - charges et accessoires

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

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

5.1 Loyer annuel de base

Le PRENEUR devra, en tout état de cause régler à compter de la date d'effet du présent bail, un loyer annuel de base de **110.000,00** (cent dix mille) euros Hors Taxes et Hors Charges, automatiquement indexé le 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC), selon les modalités prévues à l'article 2 des Conditions Générales.

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

5.2 Loyer variable additionnel

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

7 % hors taxes du Chiffre d'affaires hors taxes,

et le loyer de base annuel prévu à l'article 5.1.

5.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

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

Si notamment pour une raison quelconque, le loyer était assujetti à la Contribution sur les Revenus Locatifs, au lieu de la TVA, le PRENEUR devrait en supporter la charge.

5.4 Loyers de renouvellement

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que, s'agissant d'un loyer à double composante, lors des renouvellements successifs éventuels du BAIL :

- le loyer de base sera fixé à la plus forte des valeurs entre la valeur locative définie d'un commun accord en application des dispositions des articles 1103 et 1193 du Code Civil du Code Civil, conformément aux articles L.145-33 et R.145-2 à R.145-7 du Code de commerce ou tout autre texte qui serait substitué, appréciée au moment du renouvellement et le loyer total cumulé facturé au cours des 12 derniers mois précédant le renouvellement ; les Parties déclarant, de surcroit, en tant que de besoin, qu'elles entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce.

- le pourcentage du loyer variable additionnel sera porté à la valeur couramment pratiquée au jour du renouvellement dans le Centre commercial pour les activités et Locaux comparables sans pouvoir cependant être inférieur à celui visé à l'article 5.2 des conditions particulières ci-dessus.

Les Parties donnent, d'un commun accord, expressément compétence au Juge des Loyers commerciaux afin qu'il statue selon les règles définies aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce, sur toutes les demandes qui seraient formées par l'une ou l'autre des parties aux fins de fixation du loyer de renouvellement dans les conditions fixées ci-dessus, étant en outre précisé que le loyer de base de

renouvellement ne pourra être fixé que par référence aux seuls autres loyers de base du Centre, lequel constitue, dans la commune intention des parties, une unité autonome de marché et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle du Local, et dans le même secteur d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces et/ou secteurs.

5.5 Charges

Le PRENEUR s'acquittera de l'ensemble des charges, impôts ou dépenses relevant des catégories énumérées limitativement à l'article 6 du Titre II – Conditions Générales du présent bail, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Par conséquent, le PRENEUR devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées la quote-part afférente au Local des impôts, taxes, charges et prestations, et relevant des catégories énumérées à cet article.

Le présent article "Loyer – charges et accessoires" est considéré comme une condition essentielle du BAIL sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément aux articles 1103 et 1193 du Code Civil.

6. Dépôt de garantie

Le BAILLEUR détient d'ores et déjà une somme de 24.964,84 € (vingt-quatre mille neuf-cent soixante-quatre euros et quatre-vingt-quatre centimes) au titre de son précédent bail. En conséquence, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR un complément de dépôt de garantie d'un montant de 2.535,16 € (deux mille cinq cent trente-cinq euros et seize centimes) afin que le dépôt de garantie corresponde à trois mois de loyer de base hors taxes et hors charges, soit un montant de 27.500,00 € (vingt-sept mille cinq cents), remboursable dans les conditions précisées par ailleurs.

7. Références bancaires

Les coordonnées bancaires du PRENEUR pour lesquelles il souscrit un prélèvement automatique comme il est dit aux articles 4 et 6.2 des Conditions Générales sont : [•]

8. Frais et Honoraires

Etablissement du BAIL

Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR une somme de 1.500,00 € (mille cinq cents euros) Hors Taxes, TVA en sus, correspondant aux frais d'établissement du présent Bail.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR

Il est ici rappelé que la commercialisation du Centre Commercial tendant à un équilibre des commerces est réalisée par le BAILLEUR dans l'intérêt commun des parties et notamment des différents exploitants mais aussi des consommateurs : la destination des lieux devra, en conséquence, sous la seule réserve des dispositions éventuellement contraires d'ordre public, s'entendre restrictivement.

Le Local devra être affecté par le PRENEUR à l'usage exclusif des activités limitativement mentionnées à l'article 3 des Conditions Particulières, étant précisé qu'il devra les exercer de manière permanente, à l'exclusion de toutes autres, fût-ce temporairement, sous l'enseigne mentionnée auxdites Conditions Particulières.

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le BAILLEUR restant pleinement libre, en conséquence, de la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre et ce, pour toutes activités, mêmes similaires de son choix.

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

Enfin, il est entendu que :

- l'autorisation éventuelle de vendre, certains articles connexes ou complémentaires, dans les conditions prévues à l'article L.145-47 du Code de commerce, ne s'entend que de ventes pour chaque catégorie d'articles connexes ou complémentaires, de 10% au plus du chiffre d'affaires global.

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

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

dans les conditions des articles 6 et 8 des Conditions Générales s'il s'agit de modifier matériellement la chose louée.
Cet article constitue une condition déterminante du BAIL sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE 2 – INDEXATION DU LOYER DE BASE

2.1 Modalités générales

Le loyer de base, indiqué à l'article 5.1 du Titre I des présentes, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, le 1er janvier de l'année suivant la prise d'effet du bail puis ensuite tous les ans à la même date, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 100 : 1er trimestre 2008).

2.2 Indices de référence et calcul

Le taux de variation indiciaire pour la première révision à intervenir le 1er janvier de l'année suivant la date de prise d'effet du bail sera calculé en retenant :

- d'une part, comme indice de base, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du BAIL,

- d'autre part, comme indice de référence, le dernier indice paru à la date d'indexation.

Il reste entendu que pour le cas où la période de variation de l'indice serait supérieure à la durée s'étant écoulée entre la date de prise d'effet du bail et la date d'indexation, le Bailleur ajustera en conséquence l'indice de référence afin que la variation de l'indice pour la première indexation soit conforme aux stipulations de l'article L.112-1 du Code Monétaire et Financier, ce que le Preneur accepte expressément.

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

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

2.3 Disparition ou non-application

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'Indice de remplacement :

- ou à défaut, en deuxième ligne, l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE (base 100 : 4ème trimestre 1953),

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

2.4 Caractère déterminant

Enfin, le PRENEUR reconnaît, expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du BAIL sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu et qu'il s'agit d'un usage constant en matière de centres commerciaux.

ARTICLE 3 – DEFINITION ET CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

3.1 Définition du chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes passées en quelque qualité que ce soit, par quelque moyen que ce soit – et notamment par lettre, télécopie, téléphone, commerce électronique ou démarches –, données ou reçues dans le Local, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; le chiffre d'affaires 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 le chiffre d'affaires du PRENEUR :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du PRENEUR, à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées ;

- toutes sommes perçues par le PRENEUR pour les repas et boissons servis à son personnel.

3.2 Contrôle du chiffre d'affaires

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

- au plus tard dans les dix jours suivant l'expiration de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises 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 ;

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

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, le défaut par le PRENEUR de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant une période de 5 (cinq) jours ouvrés, une pénalité de 150 Euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLEUR, que dans le fonctionnement des services statistiques du Centre.

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

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

3.3 Comptabilité

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

3.4 Contrôle comptable

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

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

Tout refus du PRENEUR de se soumettre au contrôle comptable un mois après une mise en demeure notifiée dans les conditions de l'article 22 ci-après et non suivie d'effet entraînera la résiliation de plein droit du BAIL.

3.5 Sanctions

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

Le montant complémentaire de loyer à payer correspondant à cet écart sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard visés à l'article 23, calculés à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue à l'article 22.

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

ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS

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

Le PRENEUR réglera son loyer trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, et 1er octobre de chaque année), aux bureaux de son mandataire.

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

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

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

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

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 22.

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

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

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

4.1 Règlement dans l'année d'ouverture du magasin

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

4.2 Modalités permanentes de règlement

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

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

Le BAILLEUR aura la possibilité de n'appeler au cours d'un exercice que le loyer de base, le loyer variable additionnel n'étant déterminé et calculé qu'à l'expiration dudit exercice et après reddition des comptes et détermination du loyer variable y afférent.

Au contraire, le BAILLEUR aura à son choix la faculté, pour chacun des trimestres d'un exercice, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du ¼ (QUART) du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent, la différence positive ou négative étant régularisée à l'expiration de l'exercice et après établissement du décompte de loyer variable additionnel.

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

4.3 Renonciation aux dispositions de l'article 1223 du Code civil

Le PRENEUR s'interdit, même après mise en demeure du BAILLEUR, de réduire unilatéralement le montant du loyer dû en vertu du Bail. En cas de litige relatif à une exécution prétendument imparfaite du Bail, le PRENEUR reste libre de saisir le juge de sa contestation, et seule une décision de justice exécutoire passée en force de jugée sera opposable au BAILLEUR.

ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

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

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

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

Dans le cas d'une cession autorisée dans les conditions de l'article 11 ci-après, le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR, et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci, et versement par le Cessionnaire au BAILLEUR, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du BAIL.

En outre s'agissant d'une créance à l'encontre du BAILLEUR, elle est nécessairement connexe à toute créance que le BAILLEUR pourrait faire valoir à l'égard du PRENEUR en exécution du présent BAIL.

Dès lors, dans l'hypothèse d'une procédure collective ouverte à l'encontre du PRENEUR, le BAILLEUR est fondé à compenser le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire, dans son intérêt, l'objet d'une déclaration de créances, et sans que la compensation ne modifie la nature de la créance, et les éventuels privilèges attachés à cette créance.

En effet, il s'opérera de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, une compensation de toutes les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture avec le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le PRENEUR au BAILLEUR, à titre de nantissement. En conséquence, en cas de poursuite de l'activité du PRENEUR dans les lieux loués, après le jugement d'ouverture, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR.

ARTICLE 6 – CHARGES

6.1. Catégories de charges supportées par le PRENEUR

Le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, au BAILLEUR ou à la personne physique ou morale qu'il aura désignée, la totalité des charges afférentes (i) à la quote-part de parties communes du Centre Commercial afférentes au Local et (ii) au Local telles que limitativement énumérées au présent article.

Etant rappelé que :

- En fonction de la structure particulière du Centre Commercial et de l'importance de ses différentes et nécessaires parties communes, le

montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un ensemble immobilier traditionnel,

- Le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales ou particulières pour tenir compte de ces modifications.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera le PRENEUR, en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux afférents aux parties communes du Centre, le cas échéant selon les modalités et dans les délais fixés par voie réglementaire.

Il est à cet égard précisé que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux dont la refacturation au PRENEUR par le BAILLEUR ne serait pas expressément interdite par la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au PRENEUR par le BAILLEUR selon les modalités détaillées au présent article, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte expressément.

Il est par ailleurs convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où la refacturation de charges, impôts, taxes et redevances supportés par le PRENEUR au titre du bail venait à être interdite par la réglementation applicable, cette interdiction (i) sera, naturellement, limitée aux charges, impôts, taxes et redevances expressément visés par ladite réglementation et (ii) ne prendra effet qu'à compter de l'entrée en vigueur de ladite réglementation. Ainsi, les charges, impôts, taxes et redevances concernés refacturés au PRENEUR préalablement à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation ne donneront pas lieu à remboursement par le BAILLEUR au PRENEUR.

6.1.1 Charges des parties communes

Les parties communes du Centre Commercial regroupent, conformément au Règlement de Copropriété (Annexe 3) :

- les parties communes générales formées par toutes les parties communes qui sont à l'usage de tous les copropriétaires du Centre Commercial, et
- les parties communes spéciales formées par toutes les parties communes qui sont destinées à l'usage de certains seulement des copropriétaires du Centre Commercial, tels que mails, aires de livraison communes, locaux de pré-collecte des déchets, matériels de traitement des déchets, parkings, voiries, etc.

Le Preneur s'acquittera des charges communes limitativement énumérées ci-après :

a) les frais et travaux d'entretien, de révision, de maintenance, de surveillance, de gardiennage, de réparation, de réfection, de création, de remplacement, de modernisation, de mises aux normes, les réparations, reconstructions des ouvrages communs, les travaux de ravalement et/ou des travaux imposés par l'administration, tous frais afférents à l'entretien, la conservation et le remplacement des canalisations et autres réseaux de distribution de fluides, le coût d'acquisition et remplacement des ouvrages et équipements, matériel, mobilier, biens à l'usage de tous les

lots de copropriété ou à l'usage de certains lots de copropriété et ce même s'ils sont rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure,

b) les frais et travaux d'entretien, réparation, mise aux normes, réfection et remplacement des aménagements des locaux techniques, des locaux de service de sécurité et des équipements à usage commun nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial,

c) les frais de consommation d'éclairage, d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation, de ventilation et d'autres fluides, ou nécessaires au fonctionnement des équipements du Centre Commercial (en ce compris les liaisons mécaniques, à savoir les escalators, monte-charges, ascenseurs, trottoirs roulants, enseignes, antennes...),

d) les frais de nettoyage des parties communes, en ce compris les abords, parkings et espaces verts du Centre Commercial,

e) les frais liés à l'élimination des déchets (déchets industriels banals, déchets valorisables),

f) la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, autres taxes, redevances et leurs frais de gestion (frais de rôle), taxes sur publicités extérieures et assurances diverses, inhérentes aux parties communes,

g) l'entretien, les travaux de réfection, renouvellement et extension du parc de stationnement, des voies de circulation automobile et des circulations piétonnes extérieures, des espaces verts, en ce compris le réseau d'arrosage, des VRD, et la signalisation extérieure,

h) les charges communes de chantier en cours de travaux, en ce compris les frais de nettoyage, les dégâts intervenus au cours des travaux imputables à des auteurs non identifiés, dans la mesure où ils n'ont pas été prévus dans le cadre du pilotage et du compte prorata visés dans le Cahier des Prescriptions Techniques Architecturales (CPTA),

i) les contrats de maintenance et de contrôle des installations techniques privatives du PRENEUR faisant l'objet pour des raisons de sécurité et d'homogénéité de fonctionnement du Centre Commercial d'un contrat souscrit par le BAILLEUR pour le compte des preneurs ainsi que le coût de leur éventuel remplacement,

j) les coûts de promotion, de communication, d'animation ou de publicité du Centre Commercial, y compris les frais, honoraires et rémunérations des prestataires mandatés par le Bailleur et/ou le Syndicat des copropriétaires pour mener à bien les actions de promotion, de communication, d'animation ou de publicité du Centre,

k) les frais (frais d'études ou frais liés à des emprunts financiers pour la réalisation des travaux), honoraires, et rémunération des entreprises extérieures intervenant sur les parties communes du Centre Commercial (entreprise de chantier, jardiniers, sécurité incendie, sécurité du Centre Commercial…), et le coût de leur uniforme ou de leur équipement,

l) la rémunération et charges sociales du personnel administratif et technique du Centre Commercial (administration, sécurité, entretien, nettoyage, décoration, accueil…),

m) les honoraires de l'architecte de la copropriété,

n) les primes d'assurance pour les polices souscrites par le Syndicat des Copropriétaires et le Bailleur (dommages ouvrage, dommages, perte de loyers et responsabilité civile),

o) les honoraires et/ou rémunération du Syndic du Syndicat des Copropriétaires,

p) tous frais et honoraires afférents au personnel affecté à la gestion et à la direction du Centre Commercial (y compris les salaires et les charges sociales du Directeur du Centre et du Responsable Technique),

q) les frais liés à l'existence d'associations foncières (telles que A.F.U.L. ou A.S.L.) ou organismes similaires qui pourraient exister ou être créés pendant la durée du BAIL pour assurer la gestion de certains éléments d'équipements ou de structure de la zone où le Centre est situé,

r) les honoraires des mandataires, gestionnaires, et/ou administrateurs de biens désignés pour administrer les parties communes du Centre Commercial et les honoraires de gestion des charges du Centre Commercial supportés par le Bailleur, et

s) les honoraires du mandataire missionné par le BAILLEUR pour réaliser une mission d'assistance et de conseil dans la gestion et la supervision du Centre Commercial,

à l'exception de celles incombant au BAILLEUR, conformément à l'article 6.2 ci-après.

6.1.2 Charges privatives

Le PRENEUR devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que les primes d'assurances pour les polices souscrites par le PRENEUR.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au Bailleur les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du Local, les dépenses d'entretien de ses installations techniques, les dépenses de nettoyage du Local, ainsi que de toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre du Local, sans que le BAILLEUR ne soit responsable ni même inquiété à ce sujet.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le Local n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Selon les cas et si le PRENEUR ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il est précisé que la climatisation ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le PRENEUR en même temps que la climatisation des parties communes et à usage collectif.

Le PRENEUR s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, RSI, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du BAILLEUR ainsi qu'à la fin du Bail.

6.1.3 Charges propres au Local

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts, contributions et taxes relatifs au Local. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part de toutes les taxes actuelles ou futures afférentes au Local ainsi que la quote-part des impôts et taxes de toute nature ou toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts, notamment l'impôt foncier et les taxes additionnelles, la taxe sur les ordures ménagères et leurs frais de gestion (frais de rôle), ainsi que, le cas échéant, « la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts » et la contribution sur les revenus locatifs (en ce compris leurs frais divers), à l'exception toutefois des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du Local et qui ne peuvent être imputés au PRENEUR en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Les impôts, taxes et redevances faisant l'objet d'un remboursement par le PRENEUR seront appelés séparément et soumis à la TVA.

Le PRENEUR devra également rembourser au BAILLEUR la quote-part afférente au Local des frais, honoraires et coûts de gestion locative et technique du Local ou du Centre exposés par le BAILLEUR, à l'exception de ceux liés à la gestion des loyers du Local ou du Centre et de ceux afférents aux travaux relevant par nature de l'article 606 du Code civil, ainsi que la quote-part afférente au Local des primes d'assurance pour les polices dommages et responsabilité civile souscrites par le BAILLEUR.

6.2 Catégories de charges supportées par le BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, les charges limitativement énumérées ci-après, qu'elles soient relatives aux parties communes du Centre Commercial ou au Local :

- 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 le Local ou le Centre Commercial, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou du Centre Commercial ; toutefois, seront imputés au PRENEUR la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;

- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du Local ou du Centre Commercial ;

- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants du Centre Commercial ou imputables à d'autres locataires du Centre Commercial.

Il est précisé que conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article R 145-35, ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux premier et deuxième tirets ci-dessus, celles se rapportant à des travaux relatifs à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

6.3 Répartition des charges

Conformément au Règlement de copropriété et ses modificatifs intervenus, ou futurs dont le Preneur déclare connaitre les stipulations actuelles, l'ensemble des charges du Centre sera réparti entre ses différents exploitants au prorata des millièmes de parties communes attachées à chaque lot de copropriété, proportionnellement à la surface du Local Loué par rapport à celle du lot de copropriété en question, avec application des coefficients de pondération suivants :

- Tranche de surface comprise entre 0 et 100 m² - coefficient 1
- Tranche de surface comprise entre 101 et 300 m² - coefficient 0,9
- Tranche de surface comprise entre 301 et 500 m² - coefficient 0,8
- Tranche de surface comprise entre 501 et 1 000 m² - coefficient 0,7
- Tranche de surface comprise entre 1 001 et 10 000 m² - coefficient 0,6
- Tranche de surface supérieure à 10 000 m² - coefficient 0,5

Les surfaces considérées comprenant :

- surface de vente (y compris surface de vente de la station-service),
- réserves,
- locaux techniques,
- locaux annexes,
- laboratoires,
- terrasses extérieures.

Les mezzanines seront comptabilisées à raison de 25% de leur surface réelle, mesurées comme il est indiqué à l'article 1.2 des conditions particulières ci-avant.

Il est préalablement précisé que les locaux n'ayant pas d'accès sur le mail du Centre Commercial ne supportent pas de charges au titre des charges d'entretien et de la maintenance dudit mail.

Un tableau récapitulatif des surfaces du Centre est annexé aux présentes (Annexe 6).

Ce tableau est communiqué au PRENEUR à titre indicatif et la répartition des charges sera susceptible de modifications, pour tenir compte des possibles évolutions des surfaces des locaux commerciaux. Le BAILLEUR informera le PRENEUR de toutes modifications, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce. Le PRENEUR accepte dès à présent le principe de ces modifications (qui lui seront notifiées par lettre recommandée avec avis de réception en lui indiquant le nouveau coefficient de calcul de la quote-part de charges lui incombant), et leurs conséquences éventuelles.

6.4 Règlement des charges

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

Le PRENEUR réglera ses charges trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, et 1er octobre de chaque année civile), au siège du BAILLEUR ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieu et place le Centre Commercial.

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

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

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

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

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire article 22.

6.5 Modalités de remboursement des charges

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

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

Les comptes définitifs seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les locataires. Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, en cours de BAIL, le BAILLEUR informera le PRENEUR, lors de la reddition annuelle des charges, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. Cet inventaire, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au PRENEUR dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, conformément à l'article R.145-36 du Code de commerce.

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

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR ou à son représentant, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant. Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus.

En cas de retard dans les paiements, l'intérêt de retard prévu à l'article 23 sera applicables de plein droit au PRENEUR.

6.6 Renonciation aux dispositions de l'article 1223 du Code civil

Le PRENEUR s'interdit, même après mise en demeure du BAILLEUR, de réduire unilatéralement le montant des charges, impôts, taxes et redevances dus en vertu du Bail. En cas de litige relatif à une exécution prétendument imparfaite du Bail, le PRENEUR reste libre de saisir le juge de sa contestation, et seule une décision de justice exécutoire passée en force de jugée sera opposable au BAILLEUR.

ARTICLE 7 – EXPLOITATION COMMERCIALE

7.1 Garnissement

Le PRENEUR devra tenir le Local constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du loyer de base, du loyer variable additionnel, des accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses du BAIL.

7.2 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'engage à :

- Entreprendre ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès achèvement des travaux d'aménagement et maintenir, à compter de l'ouverture, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale, et en

conséquence garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

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

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

7.3 Autorisations

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du BAILLEUR n'impliquant de la part de celui-ci ni garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités - le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations -, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local.

Les notifications éventuellement adressées au BAILLEUR et concernant le 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 de tels recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

7.4 Soldes – Promotions – Ventes

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

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

ARTICLE 8 – TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR - ENTRETIEN

8.1 Travaux effectués par le PRENEUR

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le PRENEUR selon les règles de l'art, selon les prescriptions techniques

fournies et dans les conditions indiquées dans le cahier des charges des travaux ci-après annexé (Annexe 3). Ces travaux seront réalisés aux frais du PRENEUR.

Il est rappelé que, préalablement à l'exécution des travaux, le PRENEUR devra soumettre au BAILLEUR ou à son représentant son dossier d'aménagement afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges.

Il disposera d'un délai de **Quatre (4) semaines** à compter de l'obtention des autorisations administratives d'aménager pour exécuter ces travaux.

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

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

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

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

Il est enfin précisé que le PRENEUR s'engage à réaliser la vitrine du Local, sur toute sa hauteur, sans retombée ni bandeau, et à maintenir ce type de vitrine lors de toute réfection ultérieure.

Il est précisé que l'ensemble des règles figurant au présent article seront applicables aux travaux initiaux d'aménagement du PRENEUR réalisés par ce dernier lors de la prise de possession du Local, comme à tous les travaux que le PRENEUR serait conduit à entreprendre en cours de BAIL.

8.2 Entretien

Le PRENEUR devra tenir le Local pendant toute la durée du BAIL en parfait état et supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires à l'exception de celles relevant par nature de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge exclusive du BAILLEUR sauf si elles se rapportaient à des travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût du remplacement à l'identique conformément aux dispositions de l'article R.145-35 dernier alinéa.

Il devra maintenir le Local en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le PRENEUR devra souffrir sans indemnité, ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette

dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, et laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires.

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

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

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

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de BAIL, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre auprès de sa compagnie d'assurances.

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

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

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

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

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

8.3 Etat récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR :

- remet ce jour au PRENEUR, un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes dans le Centre ou le Local précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser au cours des trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

- communiquera au PRENEUR, à chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes dans le Centre ou le Local précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

ARTICLE 9 – ACCESSION

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

Par voie de conséquence et de convention expresse entre les Parties, et par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article R.145-8 du Code de commerce, les transformations et améliorations apportées au Local et devenues propriété du BAILLEUR seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements éventuels du BAIL, le premier alinéa dudit article R.145-8 ne pouvant, par ailleurs, constituer un facteur de diminution de la valeur locative lors de ces renouvellements.

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

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'acquittera directement ou remboursera au Bailleur lesdits impôts et taxes dans les conditions des articles 6.1.1, 6.1.2 et 6.1.3 des Conditions Générales.

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

11.1 Nantissement

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

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

En application des dispositions des articles L. 511-1 et L. 511-2 du Code des Procédures Civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le BAILLEUR pourra faire inscrire à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR.

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

11.2 Sous-location – Location-gérance

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

La location – gérance est interdite.

11.3 Droit de cession

La cession du présent bail est interdite.

Cependant le PRENEUR a la faculté de céder son bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Le PRENEUR devra être à jour dans le règlement des loyers et des charges préalablement à toute cession.

11.4 Droit de préférence du BAILLEUR en cas de cession

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

Néanmoins, s'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et de formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter dénonciation de l'intégralité dudit acte et de ses annexes.

Concernant les stocks et les contrats en cours – notamment les contrats de travail – toute justification devra être donnée au BAILLEUR, en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks, sur la nature exacte et les éléments essentiels des contrats ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les deux (2) mois de la notification par le BAILLEUR de son intention d'user de son droit de préférence.

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

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

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

11.5 Régularisation de la cession

Le BAILLEUR sera 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.

Les actes de cession devront être obligatoirement établis par un juriste professionnel ; une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au BAILLEUR, par lettre recommandée AR ou remise en main propre contre récépissé dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du BAIL.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et généralement pour l'exécution de toute clause du présent BAIL. Cette garantie solidaire prendra effet à compter de la date de cession, et se poursuivra pendant une durée de trois ans à compter de la cession, et ce, même si des cessions successives interviennent durant cette période de garantie, tous les titulaires successifs du présent bail étant tenus solidairement entre eux au profit du BAILLEUR des obligations nées du Bail.

Dans tous les cas de cession autorisée, et :

- par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR indiquera au PRENEUR cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de six (6) mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire, sous réserve toutefois que le PRENEUR cédant lui ait transmis ses coordonnées mises à jour au plus tard le 1er janvier de chaque année et, en tout état de cause, à chaque événement donnant lieu à une modification de sa situation (tel que changement d'adresse ou de dénomination sociale) ou entrainant un transfert de la garantie dont il est débiteur conformément aux stipulations du présent article (tel que fusion, scission transmission universelle de patrimoine).

  Il est à cet égard précisé que le PRENEUR cédant ne pourra en aucun cas se prévaloir de ce défaut d'information du BAILLEUR pour s'opposer à la mise en œuvre de la garantie le cas échéant ;

- conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le PRENEUR cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession du Local par le cessionnaire et dont une copie sera remise au BAILLEUR dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession.

  L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, le Local dans les conditions du BAIL, peu important la réalisation de l'état des lieux de cession.

ARTICLE 12 – RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR et son assureur prend l'engagement de renoncer à tout recours contre le BAILLEUR et son assureur (voir article 17 "Assurances") :

12.1 En cas de vol ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans le Local ou dépendances de l'Ensemble Immobilier, le BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance du Local.

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

12.3 En cas d'interruption du gardiennage du Centre ou de l'Ensemble Immobilier.

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

- par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ;
- par suite de vols, déprédations, vandalisme, incendie, pillage, émeutes ou autres actes de la dérive pénale contemporaine.

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

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

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

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

13.1 Observation des règlements

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement de Jouissance et de Copropriété du Centre Commercial, du Règlement Intérieur du Centre Commercial (ci-après annexé), de tous documents régissant le fonctionnement du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, de tous modificatifs à ces actes qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée du BAIL, ainsi que les directives et recommandations du Gestionnaire de la Galerie Commerciale et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.)

Les règles de fonctionnement générales et particulières du Centre Commercial, qui s'imposent à tous les exploitants du Centre comme étant une des conditions du bail, sont précisées notamment dans le Règlement Intérieur joint en annexe aux présentes.

13.2 Sanctions

Ces clauses et stipulations faisant comme les autres annexes partie intégrante du BAIL, pourront ainsi être mise en œuvre tant par le BAILLEUR que par son représentant, et ce, indépendamment de toute action pouvant être engagée par le Syndicat des Copropriétaires en réparation de son propre préjudice.

13.3 Utilisation des parties à usage commun

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

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

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

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

13.4 Extension du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier

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

13.5 Parkings

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

La simple présence d'un véhicule identifié comme appartenant au Preneur ou à l'un des membres de son personnel dans les parkings autorisera le BAILLEUR ou son représentant à faire déplacer, remorquer ou enlever ledit véhicule par toute entreprise de son choix et à le faire entreposer dans tout garage aux frais, risques et périls du PRENEUR.

En outre, tout stationnement irrégulier dans les parkings tant du PRENEUR que du personnel dont il est responsable, entraînera de plein droit l'application d'une pénalité forfaitaire par infraction constatée de CINQUANTE TROIS EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES (53,36 Euros), ce chiffre étant automatiquement réajusté chaque année dans les mêmes conditions que le loyer. Cette pénalité sera portée à SOIXANTE SEIZE EUROS ET VINGT TROIS CENTIMES (76,23 Euros) et révisable dans les mêmes conditions pour les véhicules non déclarés.

Il est rappelé que les fournisseurs du PRENEUR devront utiliser, quant à eux, les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité au règlement intérieur.

Enfin, les copropriétaires du centre auront la faculté d'exiger du public une redevance pour l'utilisation de tout ou partie des parkings.

ARTICLE 14 – NON CONCURRENCE

Le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du BAIL et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à

l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de cinq kilomètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

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

ARTICLE 15 – PUBLICITE – ESTHETIQUE – ENSEIGNE

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

15.2 Le Preneur :

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

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

15.2.3 Ne pourra poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit du Centre Commercial ou de l'Ensemble Immobilier, sous réserve de ce qui est dit au Cahier des charges techniques.

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

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

15.2.5 Remboursera au Bailleur, sur présentation de justificatifs, les modifications des enseignes drapeaux des plans de localisation, des supports de signalétiques pérennes tels que directories, panneaux extérieurs, liées à son installation dans la Galerie Commerciale ou à toute modification de son logo.

15.3 Lors de son départ du Local, le PRENEUR devra assurer, à ses frais, et sous son entière responsabilité, la dépose des enseignes et autres signes distinctifs qu'il aura installés.

ARTICLE 16 – VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR réserve au BAILLEUR ou aux personnes qu'il aura autorisées à cet effet le droit d'entrée dans le Local pendant les heures d'ouverture, sous réserve d'en avertir le PRENEUR 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utile, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

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

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

ARTICLE 17 – ASSURANCES

17.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR

Parmi les charges visées aux articles 6.1.1, 6.1.2 et 6.1.3, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, pour la quote-part attachée aux Locaux Loués, les primes d'assurances souscrites par le BAILLEUR et le cas échéant par le Syndicat des copropriétaires pour les assurances de toute nature contractées, notamment, comme il a été indiqué ci-dessus :

1. incendie et explosions ;
2. dégâts des eaux ;
3. bris de machines ;
4. déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
5. responsabilité civile immeubles ;
6. responsabilité civile des véhicules et engins de maintenance.
7. chute d'appareils de navigation aérienne, franchissement du mur du son

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

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

17.2 Assurance des aménagements des PRENEURS et Assurance dommage ouvrage et responsabilité civile en cas de travaux

17.2.1 En fonction de la spécificité d'un Centre Commercial et de la législation en vigueur, le BAILLEUR fait obligation au PRENEUR d'être couvert pour la réalisation des travaux à sa charge dans le Local et préalablement à la prise de

possession de ceux-ci, dans le cadre de polices qu'il s'engage à souscrire à ses frais et à en justifier auprès du BAILLEUR.

17.2.2 Pour la couverture de ses propres travaux et dès le commencement de ceux-ci, le Preneur devra :

- souscrire la ou les police(s) d'assurances permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles : L 241-1, L 241-2, L 242-1 et L 242-2 du Code des Assurances, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978,

- souscrire une police d'assurance Responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux, sans préjudice des précisions apportées à cet égard par le cahier des charges annexé au présent bail,

- d'autre part, faire assurer ses biens meubles dès qu'il les aura entreposés dans ses locaux contre les risques d'incendie, d'explosions, dommages électriques et dégâts des eaux, comme il est dit ci-après.

Les polices devront être souscrites sans franchise.

17.3 Assurance exploitation des PRENEURS

L'Ensemble Immobilier étant assuré comme dit ci-dessus en 17.1, le PRENEUR devra se faire assurer :

a) Pour ses aménagements, immeubles par nature ou par destination,
pour son mobilier,
pour son matériel,
pour ses marchandises,

contre les risques suivants :

- incendie et explosions,
- dégâts des eaux,
- vols,
- responsabilité civile et recours des voisins,

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

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

- le préjudice corporel devra être couvert en illimité ;
- le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 457.348 Euros minimum par sinistre, ce minimum étant réajustable par le BAILLEUR en fonction de la modification des normes en vigueur.

b) En ce qui concerne la couverture de ses risques en matière d'Incendie, Explosion et Dégât des eaux, il est expressément convenu que le PRENEUR a l'obligation de couvrir ses aménagements "immeubles par nature ou par destination", dans le cadre des polices Incendie –

Explosion - Dégât des eaux souscrites pour l'Immeuble par le BAILLEUR ou son représentant, ce afin :

- d'assurer l'homogénéité du risque et de sa gestion compte tenu du processus de tarification résultant du fait de l'importance du risque et de l'examen par celui-ci par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie,

- de faciliter les règlements de tous litiges par la suppression de recours,

- d'éviter toutes surprimes.

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

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

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

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

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

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

17.4 Renonciation à recours réciproques

Les polices d'assurances du PRENEUR devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistres couverts par les garanties au présent article 17 à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du PRENEUR et de ses assureurs, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent pour les

mêmes sinistres à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le PRENEUR et ses assureurs.

ARTICLE 18 – BUDGET DE COMMUNICATION – PUBLICITE – ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL

A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAIL n'aurait pas été conclu, le PRENEUR devra participer, pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements éventuels aux charges inhérentes au budget de communication, de publicité et d'animation du Centre Commercial géré par le Bailleur depuis le 1er juillet 2011, dénommé « budget fonds marketing », en vue de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité du Centre commercial, et régler tous appels de fonds effectués par le Bailleur et/ou son mandataire à cet effet, telles que ces charges sont listées au 6.1.1 des Conditions Générales.

Le PRENEUR renonce par ailleurs, d'ores et déjà, à toute action en responsabilité contre le BAILLEUR relative à l'efficacité des actions de communication et d'animation du Centre Commercial au regard de la commercialité du Centre, le PRENEUR ayant apprécié, ainsi que cela est dit au paragraphe 4 du Préambule du présent BAIL, sous sa propre responsabilité tant la commercialité de l'ensemble du Centre que celles du Local, de sorte que le BAILLEUR n'est en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du PRENEUR par rapport aux surfaces louées, et ne souscrit aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard, nonobstant la prise en charge de la gestion du budget de communication, de publicité et d'animation du Centre.

Les participations aux dépenses du budget fonds marketing seront facturées directement par le Bailleur ou son mandataire auprès des Preneurs, trimestriellement et d'avance, et seront calculées au prorata de la surface des locaux du Preneur par rapport à la surface totale des locaux de l'ensemble des Preneurs du centre commercial, étant précisé que les coefficients de pondération ci-dessous sont appliqués aux surfaces des locaux :

- Pour les tranches de locaux d'une surface comprise entre 0 et 25 m² 1
- Pour les tranches de locaux d'une surface comprise entre 25 et 50 m² 0,9
- Pour les tranches de locaux d'une surface comprise entre 50 et 100 m² 0,8
- Pour les tranches de locaux d'une surface comprise entre 100 et 200 m² 0,6
- Pour les tranches de locaux d'une surface comprise entre 200 et 1000 m² 0,2
- Tranche au-dessus de 1000 m² 0,1

Le BAILLEUR produira chaque année au PRENEUR le budget prévisionnel de l'année suivante inhérent à ces dépenses, au plus tard le 31 octobre.

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

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR ou à son représentant, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte, telles que ces charges sont listées au 6.1.1 des Conditions Générales. Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus.

Dans le cadre de la Publicité et des actions commerciales sous toutes formes que le PRENEUR réalisera pour la promotion du magasin exploité dans le Local, y compris au

moment de son ouverture, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour mentionner le nom du Centre Commercial.

ARTICLE 19 – EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – EXCLUSION DE L'IMPREVISION

19.1 Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail

Le PRENEUR s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement au BAILLEUR une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit, le tout par dérogation aux dispositions des articles 1219 et 1220. Il est à toutes fins utiles précisé que la présente clause s'entend sans préjudice du recours judiciaire dont disposerait par ailleurs la Partie non défaillante.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante conservant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 22 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnait.

Enfin, par dérogation aux articles 1221 et 1222 du Code civil, le PRENEUR ne pourra faire exécuter lui-même une obligation incombant prétendument au BAILLEUR qu'après avoir obtenu une décision de justice exécutoire passée en force de chose jugée.

19.2 Exclusion de l'imprévision

Le PRENEUR déclare consentir aux présentes sur la base d'un consentement éclairé et conscient(es) du risque qu'une circonstance imprévisible à la signature du présent Bail pourrait rendre son exécution excessivement onéreuse. Dès lors il renonce expressément au bénéfice de l'article 1195 Code civil.

Toutefois à la demande de l'une ou de l'autre partie, en cas de changement de circonstances imprévisibles à la signature des présentes qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une d'elles, les parties s'engagent à se rencontrer pour en discuter.

ARTICLE 20 – MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

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

20.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit, cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte

application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

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

20.3 Le BAIL est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.

ARTICLE 21 – RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à rendre en parfait état le Local, quel que soit l'état des lieux d'entrée, et à acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui au titre de l'entretien soit, le cas échéant, au titre de la restitution dans l'état d'origine – coque nue fluides en attente- que le BAILLEUR aura la faculté d'exiger.

Un état des lieux de sortie contradictoire se fera, conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, en présence du PRENEUR dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit (8) jours à l'avance. En cas d'absence du PRENEUR, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

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

ARTICLE 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – CLAUSE PENALE

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

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

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

En cas de résiliation :

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

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

22.2 Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 2/365ème des charges afférentes au Local en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Sans préjudice de la clause résolutoire, les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de 153 Euros par jour.

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

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

22.3 Clause pénale

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 23 – CLAUSE D'INTERETS

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

- au taux de l'intérêt légal majoré de cinq cents points de base,

- et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR étant mis en demeure par le seul effet de la signature du BAIL, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire.

ARTICLE 24 – DEMOLITION – DESTRUCTION – SINISTRE

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

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

Si le Centre n'est détruit qu'en partie, et que cette destruction affecte le Local, le BAIL ne pourra être résilié à la demande du PRENEUR que si les travaux de reconstruction du Local ne peuvent être achevés dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE 25 – ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

25.1 Sur l'Etat des Risques et Pollutions auxquels le Centre est exposé

Conformément aux dispositions des articles L 125-5, L-125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005, de l'arrêté du 13 octobre 2005 modifié par l'arrêté du 13 juillet 2018 relatifs à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et sur l'état des risques et pollutions, le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'à ce jour, les biens objets des présentes dépendent d'un Immeuble qui :

- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et lui communique en conséquence un état des risques et pollutions annexé au présent BAIL (Annexe 1), dont il résulte que les risques naturels pris en compte sont ceux liés au risque d'inondation.

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

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

25.2 Sur le Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II » et de l'arrêté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 18 avril 2012, un diagnostic de performance énergétique (« DPE ») afférent aux parties communes du Centre Commercial est joint en annexe des présentes (Annexe 5).

Il est communiqué conformément à la loi Grenelle II à titre informatif et ne saurait être opposable au Bailleur. Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR reconnaît, par ailleurs, que le Diagnostic de Performance Energétique des parties privatives n'a pas été établi et il renonce à tous recours contre le BAILLEUR liés à l'absence de remise de ce document dont le caractère n'est qu'informatif, pendant toute la durée du bail, de ses renouvellements ou de son éventuelle prolongation tacite.

25.3 Dispositions relatives à l'environnement

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable, ambitieuse et démarche de progrès continu, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental du Centre commercial et d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble. Dans cet objectif, les Parties mettent en place les mesures décrites à l'annexe environnementale (Annexe 7).

D'une manière générale, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conformément à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

25.4 Matériaux et produits écologiques

En cas de travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le Bailleur, s'engage également pour les travaux pouvant être engagés sur les parties communes ou ouvrages communs, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation des produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

25.5 Dispositions relatives aux déchets

25.5.1 Tri des déchets ordinaires

Le Bailleur organise, informe et met en place l'infrastructure nécessaire au tri des déchets. Pour exemple papier et carton, verre, déchets industriels ou banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles

25.5.2 Déchets polluants ou dangereux.

Le PRENEUR s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de déchets, substances, matières et matériels dangereux et /ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui résulteraient à la suite de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du PRENEUR que du BAILLEUR.

25.6 Dispositions relative à la légionellose

Le PRENEUR devra en outre respecter les prescriptions relatives à la surveillance et à la prévention de la légionellose et notamment la circulaire du 23 avril 1999, ainsi que le décret 2004-1331 du 1er décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004.

25.7 Dispositions relatives à l'interdiction de fumer

Le PRENEUR déclare avoir eu son attention attirée sur les dispositions de l'article L. 3511-7 et R. 3511-1 du code de la santé publique instituant une interdiction de fumer dans les lieux affectés à usage collectif.

En application de ces dispositions le PRENEUR s'engage à prendre toutes les dispositions pour interdire à son personnel et à ses clients de fumer dans les locaux loués et les informer de l'interdiction de fumer dans les lieux loués.

ARTICLE 26 – MENTIONS D'INFORMATION – REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE DONNEES (RGPD)

Les données à caractère personnel collectées par EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE directement auprès du PRENEUR font l'objet d'un traitement automatisé dans le cadre de la commercialisation du local au sein du Centre Commercial Les Atlantes.

Les informations collectées sont obligatoires et sont nécessaires à cette commercialisation. Ces informations sont à destination d'EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE et seront conservées le temps de la durée du bail et jusqu'à 5 ans après la fin du bail.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, le PRENEUR dispose des droits suivants sur ses données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité.

Le PRENEUR peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Le PRENEUR peut, pour des motifs tenant à sa situation particulière, s'opposer au traitement des données le concernant.
Pour exercer ces droits, il convient de s'adresser :
- par courrier à la société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE – 107 rue Saint Lazare – 75009 PARIS,
- ou par mail à RGPD@ecpnv.com

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, le PRENEUR a le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

ARTICLE 27 – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

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

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

TITRE III – CLAUSES DEROGATOIRES AUX CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES

Il est précisé que le présent TITRE III, qui comporte des dérogations aux TITRES I et II, est établi intuitu personae.

En conséquence il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'il contient bénéficient exclusivement à la Société SAN MARINA.

Dans l'hypothèse où la Société SAN MARINA ne serait plus l'exploitant des lieux loués, les dispositions du bail reprendraient leur plein et entier effet.

Cela étant précisé, le présent TITRE apporte aux dispositions du bail les précisions et dérogations suivantes:

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

1. Désignation

- La rédaction du 8ème alinéa de l'article 1.2 du Titre I est modifiée comme suit :

« La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 2% en plus ou en moins, et dès à présent le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer. »

- La rédaction du 9ème alinéa de l'article 1.2 du Titre I est purement et simplement supprimée.

2. Durée – Entrée en vigueur

L'article 2.2 du Titre I, rédigé comme suit : « Compte-tenu de la durée du bail, les parties décident de déroger à la faculté offerte au PRENEUR de donner congé à chaque échéance triennale conformément à l'article L.145-4 du code de commerce, le PRENEUR renonce ainsi expressément à exercer sa faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale du BAIL », est purement et simplement supprimé.

Par conséquent, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à échéance triennale conformément à l'article L 145-4 du Code de commerce.

5.4 Loyer de renouvellement

La rédaction du 2ème alinéa de l'article 5.4 du Titre I est modifiée comme suit :

« Le loyer de base sera fixé à la valeur locative définie d'un commun accord en application des dispositions des articles 1103 et 1193 du Code Civil du Code Civil, conformément aux articles L.145-33 et R.145-2 à R.145-7 du Code de commerce ou tout autre texte qui serait substitué, appréciée au moment du renouvellement; les Parties déclarant, de surcroit, en tant que de besoin, qu'elles entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce. »

7. Références bancaires

La rédaction de l'article 7 du Titre I est purement et simplement supprimée.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

- **3.1- Définition du chiffre d'affaires**

Les dispositions du second alinéa du 3.1 du Titre II sont complétées par les dispositions ci-dessous :

« Il reste entendu entre les Parties que seront exclues de l'assiette du chiffre d'affaires les ventes effectuées sur le site de vente en ligne du PRENEUR et livrées dans les Lieux Loués dès lors que:

- les commandes n'auront pas été effectuées depuis le Local, et le paiement de ces ventes n'aura pas été effectué dans le Local, et ne sera pas rattaché ultérieurement aux ventes du Local,
- les produits commandés ne sont pas prélevés sur le stock des Lieux Loués,

ces deux conditions étant cumulatives.

Pour les besoins de l'application des présentes, le PRENEUR justifiera à première demande du BAILLEUR le respect de la présente clause, en faisant apparaitre de manière claire le chiffre d'affaires réalisé par le biais du site en ligne, exclu de la définition du chiffre d'affaires. »

- **3.2- Contrôle du chiffre d'affaires**

La rédaction des 1er, 2ème, 3ème et 4ème alinéas du 3.2 du Titre II est modifiée comme suit :

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

- au plus tard dans les quinze jours suivant l'expiration de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises 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 ;

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

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, le défaut par le PRENEUR de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant une période de 5 (cinq) jours ouvrés, une pénalité de 100 Euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLEUR, que dans le fonctionnement des services statistiques du Centre.»

- **3.4- Contrôle comptable**

-La rédaction de l'alinéa 1 de l'article 3.4 du Titre II est modifiée comme suit:

Après en avoir averti le PRENEUR au moins 15 jours à l'avance, le BAILLEUR aura, le droit d'entreprendre lui-même ou de faire procéder, au siège du PRENEUR, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents afférents à la comptabilité analytique du magasin et à la justification du chiffre d'affaires réalisé dans, sur et à partir du Local.

- **ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS**

-La rédaction de l'alinéa 2 de l'article 4 du Titre II est modifiée comme suit:

« Le PRENEUR réglera son loyer trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, et 1er octobre de chaque année), aux bureaux de son mandataire, sur présentation d'une facture établie par le BAILLEUR.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, le BAILLEUR accepte que le PRENEUR règle son loyer mensuellement et à terme à échoir pour la seule première année du Bail, à savoir du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.»

-La rédaction des alinéas 3 à 7 inclus de l'article 4 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Par dérogation à l'article 4 des Conditions Générales des présentes et pour le règlement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre du BAIL, le PRENEUR versera lesdites sommes par virement bancaire. »

- **4.1 Règlement dans l'année d'ouverture du magasin**

La rédaction du 4.1 du Titre I est purement et simplement supprimée.

- **4.2 Modalités permanentes de règlement**

La rédaction du 1er alinéa du 4.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« A compter de la date de prise d'effet du BAIL, le loyer variable additionnel et le loyer annuel de base seront calculés par année civile. »

- **6.1.3 Charges propres au Local**

La rédaction du 2ème alinéa du 6.1.3 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, sur présentation des justificatifs, la quote-part de toutes les taxes actuelles ou futures afférentes au Local ainsi que la quote-part des impôts et taxes de toute nature ou toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts, notamment l'impôt foncier et les taxes additionnelles, la taxe sur les ordures ménagères et leurs frais de gestion (frais de rôle), ainsi que, le cas échéant, « la taxe sur les

bureaux, les commerces et les entrepôts » et la contribution sur les revenus locatifs (en ce compris leurs frais divers), à l'exception toutefois des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du Local et qui ne peuvent être imputés au PRENEUR en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Les impôts, taxes et redevances faisant l'objet d'un remboursement par le PRENEUR seront appelés séparément et soumis à la TVA. »

- **6.4 Règlement des charges**

-La rédaction des alinéas 3 à 7 inclus du 6.4 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Toutefois, par dérogation à ce qui précède, le BAILLEUR accepte que le PRENEUR règle ses charges par virement bancaire pour toute la durée du Bail, et mensuellement et à terme à échoir pour la seule première année du Bail, à savoir du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. »

- **8.1 – Travaux effectués par le PRENEUR**

-La rédaction de l'alinéa 3 du 8.1 du Titre II est complétée par la rédaction suivante :

« Il est indiqué ici à la demande du PRENEUR que dans l'éventualité où des travaux de désamiantage ou de nappe haute de sprinklage dans le cadre de la révision trentenaire, seraient nécessaires, la durée desdits travaux ne sera pas imputée sur le délai de 4 semaines. »

-La rédaction de l'alinéa 6 du 8.1 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

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

Les dispositions du 8.1 du Titre II du bail sont complétées par la rédaction suivante :

« Il est convenu entre les Parties que le PRENEUR s'engage à avoir réalisé dans son Local, à ses frais, et sous son entière responsabilité, des travaux de rénovation afin notamment d'appliquer au magasin le dernier concept de l'enseigne, et ce avant le 31 décembre 2021.

Etant précisé que :

- les travaux visés ci-dessus seront entrepris sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires devenues définitives, le dossier travaux devant impérativement être validé par le BAILLEUR au préalable ;

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

- le PRENEUR souscrira avant le début des travaux, les polices d'assurance nécessaires, une attestation de couverture devant être communiquée au BAILLEUR ou à son

représentant préalablement au début des travaux, le PRENEUR devant assumer toutes les responsabilités pouvant résulter directement ou indirectement de ces travaux ;

- le PRENEUR disposera d'une période de **6 (six) semaines** consécutives à compter de l'obtention de la dernière des autorisations administratives pour exécuter ses travaux, étant précisé que la réalisation desdits travaux, en tout état de cause, devra être achevée au plus tard **le 31 décembre 2021;**

Il est indiqué ici à la demande du PRENEUR que dans l'éventualité où des travaux de désamiantage ou de nappe haute de sprinklage dans le cadre de la révision trentenaire seraient nécessaires, la durée desdits travaux ne sera pas imputée sur le délai de 6 semaines.

- dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas réalisés à cette date, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une pénalité forfaitaire d'un montant de **750,00€ (sept-cent cinquante euros)** Hors Taxes, T.V.A. en sus, par jour calendaire de retard.

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

- **8.2 Entretien**

-La rédaction du 1er et du 2ème alinéa du 8.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR devra tenir le Local pendant toute la durée du BAIL en bon état et supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires à l'exception de celles relevant par nature de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge exclusive du BAILLEUR sauf si elles se rapportaient à des travaux d'embellissement dont le montant excèderait le coût du remplacement à l'identique conformément aux dispositions de l'article R.145-35 dernier alinéa.

Il devra maintenir le Local en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus. »

-La rédaction du 6ème alinéa du 8.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité, de protection incendie et de couverture du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger, étant précisé que les prix pratiqués par ces entreprises seront des prix de marché. »

-La rédaction du 10ème alinéa du 8.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles à l'aspect extérieur et/ou intérieur du Centre Commercial ainsi qu'à ses accès, le PRENEUR ne

pouvant élever aucune réclamation de ce fait et à l'occasion des modifications en question.

Concernant les locaux loués, le BAILLEUR ne pourra y apporter aucune modification sauf pour des travaux nécessités par les règles de sécurité. »

-La rédaction du 12ème alinéa du 8.2 du Titre II est complétée par la rédaction suivante :

« Toutefois, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour limiter la gêne pouvant résulter de ces travaux et procèdera auxdits travaux dans les conditions les moins dommageables pour le PRENEUR. »

-La rédaction du 16ème alinéa du 8.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR devra déposer à ses frais, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande qui lui aura été adressée, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux. »

- La rédaction du 19ème paragraphe du 8.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante:

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

-La rédaction du 20ème alinéa du 8.2 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR et passé un délai de quinze (15) jours, sauf urgence, après envoi d'une mise en demeure par le BAILLEUR sans qu'il ait été remédié à cette carence, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire exécuter par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs et de tous dommages - intérêts causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause ainsi que de la mise en œuvre par le BAILLEUR de la clause résolutoire. »

▪ ARTICLE 9 – ACCESSION

- La rédaction de l'article 9 du Titre II, est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de BAIL, quelle que soit la cause d'expiration de celui-ci, de tous les travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de BAIL, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination, sans indemnité d'aucune sorte pour le PRENEUR.

Nonobstant la clause d'accession qui précède, le BAILLEUR aura la faculté, à l'expiration des relations contractuelles et lors de la restitution du Local par le PRENEUR, d'exiger de la part de ce dernier qu'il restitue les lieux débarrassés de tous les aménagements propres à

l'enseigne, les Locaux devant être restitués en bon état de réparation de toutes natures à la charge du Preneur. »

- **ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES**

La rédaction de l'article 10 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le Preneur s'acquittera directement ou remboursera au Bailleur lesdits impôts et taxes dans les conditions des articles 6.1.1, 6.1.2 et 6.1.3 des Conditions Générales et sur présentation de justificatifs. »

- **11.1 Nantissement**

La rédaction du 1er alinéa du 11.1 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Tout projet de nantissement devant être consenti par le PRENEUR sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra pour information du BAILLEUR, lui être intégralement notifié dans le délai du mois suivant la concrétisation de l'accord définitif avec la personne physique ou morale devant bénéficier de l'inscription. »

- **11.5 Régularisation de la cession**

- La rédaction du 1er alinéa du 11.5 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et généralement pour l'exécution de toute clause du présent BAIL. Cette garantie solidaire prendra effet à compter de la date de cession, et se poursuivra jusqu'au terme contractuel du bail et pendant une durée maximum de trois ans à compter de la cession. »

- La rédaction du 5ème alinéa du 11.5 du Titre II, est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

  - par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR indiquera au PRENEUR cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de **trois (3)** mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire, sous réserve toutefois que le PRENEUR cédant lui ait transmis ses coordonnées mises à jour au plus tard le 1er janvier de chaque année et, en tout état de cause, à chaque événement donnant lieu à une modification de sa situation (tel que changement d'adresse ou de dénomination sociale) ou entrainant un transfert de la garantie dont il est débiteur conformément aux stipulations du présent article (tel que fusion, scission transmission universelle de patrimoine).

- **13.5 Parkings**

Il est inséré dans la suite du 4ème alinéa du 13.5 du Titre II la rédaction suivante :

« Il est précisé que dans l'éventualité où aucun emplacement dans les parkings du Centre Commercial n'aurait été prévu pour le personnel des boutiques du Centre Commercial, les stipulations des trois premiers alinéas de l'article 13.5 – Parkings des Conditions Générales ne s'appliqueraient pas tant que perdure cette situation.

Toutefois, il est entendu que lesdites dispositions s'appliqueront de plein droit en cas d'existence ou de plein droit dès la création par le BAILLEUR d'une zone réservée au personnel dans les parkings du Centre Commercial, le PRENEUR s'obligeant au respect de ces stipulations qui produiront alors leur plein et entier effet. »

- **ARTICLE 14 – NON CONCURRENCE**

- La rédaction du 1er alinéa de l'article 14 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

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

- **17.3 Assurance exploitation des PRENEURS**

- Par dérogation au a) de l'article 17.3 du Titre II :

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

- le préjudice corporel devra être couvert à hauteur de 5.000.000,00€;
- le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 457.348 Euros minimum par sinistre, ce minimum étant réajustable par le BAILLEUR en fonction de la modification des normes en vigueur. »

- **19.1. Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail**

-La rédaction du 1er alinéa de l'article 19.1 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

Le PRENEUR ne pourra soulever une exception d'inexécution, ou suspendre l'exécution de ses obligations, dans le cadre des articles 1219 et 1220, qu'après avoir rencontré le BAILLEUR pour en discuter, et à l'extinction d'un délai d'un mois suivant mise en demeure de s'exécuter, accompagnée des éléments propres à démontrer la gravité des conséquences pour lui.

-La rédaction du 4ème alinéa de l'article 19.1 du Titre II est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

Enfin, le PRENEUR ne pourra faire exécuter lui-même dans le cadre des articles 1221 et 1222 du Code civil, une obligation incombant prétendument au BAILLEUR qu'après l'avoir rencontré le BAILLEUR, et à l'extinction d'un délai d'un mois suivant la mise en demeure, requise par les articles 1221 et 1222 du Code civil.

- **ARTICLE 21 – RESTITUTION DES LIEUX**

La rédaction du 1er alinéa de l'article 21 du Titre II – Conditions Générales est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR s'engage à rendre le Local en bon état, quel que soit l'état des lieux d'entrée, et à acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui au titre de l'entretien du Local ou de sa restitution conforme aux dispositions de l'article 9 du Titre II du présent Titre III.

- **ARTICLE 23 – CLAUSE D'INTERETS**

La rédaction du 3ème alinéa de l'article 23 du Titre II, est supprimée et remplacée par la rédaction suivante :

- « et ce, après mise en demeure préalable restée sans effet pendant un délai de quinze jours, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire. »

- **ARTICLE 26 – MENTIONS D'INFORMATION – REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE DONNEES (RGPD)**

La rédaction de l'article 26 du Titre II est complétée par la rédaction suivante :

« Le PRENEUR est également amené dans le cadre de l'exécution du Contrat à traiter des données à caractère personnel relatives aux salariés ou représentants légaux de l'autre Partie (notamment les contacts techniques et commerciaux), ce qui peut inclure en particulier mais de façon non limitative les informations de type, nom, prénom adresse mail, adresse physique professionnelle ou numéros de téléphone professionnels.

Les PARTIES agissent en qualité de responsables de traitement de ces données à caractère personnel l'une à l'égard de l'autre.

Le traitement de ces données à caractère personnel est fondé sur l'exécution du Contrat à des fins de communication entre les équipes et de suivi de l'exécution du contrat jusqu'à l'extinction de ce dernier. Les destinataires de ces données sont ceux appelés à traiter ces données dans le cadre de leur fonction respective au sein de chacune des Parties ainsi que les prestataires éventuels intervenant dans le cadre de leurs obligations contractuelles. Ces données peuvent être également transmises aux services internes en charge de la comptabilité ou le suivi des contentieux.

Les données sont conservées pendant toute la durée contractuelle et la durée de prescription légale.

Les salariés intervenant dans le cadre de l'exécution du Contrat et les représentants légaux de l'autre Partie disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, de portabilité, d'opposition au traitement de ces données, et du droit de définir des directives relatives au sort de leurs données après leur décès, qu'ils peuvent exercer soit au siège social ou de son DPO mentionné ci-dessous. Ils disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Délégué à la protection des données PRENEUR :
E-mail DPO : DPOSanmarina@sanmarina.fr
DPO externalisé : TGS France Avocats
Intervenant dédié : Me Caroline Belotti – Avocat Associé – caroline.belotti@tgs-avocats.fr

* * *
* *

TITRE IV – ANNEXES DU BAIL

Sont annexés au présent Bail :

- Annexe 1 : l'Etat des risques et pollutions et pièces jointes,
- Annexe 2 : le Plan du Local,
- Annexe 3 : le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA),
- Annexe 4 : le Règlement intérieur du Centre Commercial,
- Annexe 5 : le Diagnostic de Performance Energétiques des parties communes du Centre Commercial,
- Annexe 6 : le Tableau récapitulatif des surfaces du Centre Commercial,
- Annexe 7 : l'Annexe environnementale.

FAIT A PARIS

LE 22.03.2021

EN TROIS EXEMPLAIRES DONT DEUX POUR LE BAILLEUR

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

22/03/2021

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° | 29 avril 2011 | mis à jour le 16 novembre 2012

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	**commune**
Centre Commercial Les Atlantes Avenue Jacques Duclos	37700	SAINT PIERRE DES CORPS

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1] **oui** x **non**

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** x date 29/01/2001

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations x autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** x

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** x

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date | |

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** x

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3] **oui** ☐ **non** x

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** x

[4] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** — [5] **oui** x **non** ☐

[5] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — **oui** ☐ **non** x

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** x

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** x

[6] **Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement,** l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
	x			

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — oui ☐ non x

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — oui ☐ non x

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — oui x non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêté préfectoral du 17 février 2006 arrêtant la liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques
Arrêté préfectoral du 17 février 2006 pour la commune de Saint-Pierre-des-Corps
Carte inhérente au PPRI inondation du Val de Tours – Val de Luynes pour la commune de Saint-Pierre-des-Corps
Planche 3 de la carte générale localisant le centre commercial Les Atlantes

~~vendeur~~ / bailleur
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE SAS

date / lieu
Paris, le 22/03/2021

~~acquéreur~~ / locataire
SAN MARINA

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : **www.georisques.gouv.fr**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des CollectivitésTerritoriales et de l'Environnement

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
ET DE L'URBANISME

Affaire suivie par :
Pascale SASSANO
☎ : 02.47.33.12.43
Fax direction : 02.47.64.76.69
Mél : pascale.sassano@indre-et-loire.pref.gouv.fr

Réf. : DCTE3ic2/SEVESO/PPRT/
Arrête PPRT St-Pierre-des-Corps

ARRETE

prescrivant le plan de prévention des risques technologiques pour les établissements Compagnie des Gaz de Pétrole PRIMAGAZ, Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière et Groupement Pétrolier de Saint Pierre des Corps, situés sur la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Le Préfet d'Indre-et-Loire, Chevalier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L515-15 à L515-25, R515-39 à R515-49 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L211-1, L230-1 et L300-2 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation ;

VU l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;

VU l'arrêté préfectoral n° 17713 du 26 septembre 2005 (complété les 6 février 2006 et 25 juillet 2007) autorisant la société Compagnie des Gaz de Pétrole PRIMAGAZ (PRIMAGAZ) à exploiter un dépôt de GPL et son centre emplisseur sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps au lieu-dit « Les Levées » ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 14253 du 3 mai 1994 modifié, n° 14701 du 10 avril 1997, n° 14879 du 20 novembre 1997, n° 17616 du 3 mars 2005, délivrés à la Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP) ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 13504 du 22 juillet 1992, n° 14251 du 3 mai 1994, n° 14597 du 9 août 1996, n° 14705 du 10 avril 1997 délivrés au Groupement Pétrolier de Saint Pierre des Corps (GPSPC) ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2006 portant nouvelle constitution du comité local d'information et de concertation sur les bassins industriels des établissements PRIMAGAZ, CCMP, GPSPC classés SEVESO seuil haut situés sur la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS ;

VU l'arrêté préfectoral n° 18337 du 18 avril 2008 imposant à la société CCMP des mesures complémentaires de réduction des risques ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 18336 du 1er avril 2008 et n° 18398 du 17 juillet 2008 imposant à la société GPSPC des mesures complémentaires de réduction des risques ;

VU l'étude de dangers de l'établissement PRIMAGAZ mise à jour le 16 décembre 2008 ;

VU l'étude de dangers de l'établissement CCMP révisée en novembre 2007 transmise le 19 décembre 2007 ;

VU l'étude de dangers de l'établissement GPSPC révisée en janvier 2008 transmise le 11 janvier 2008 ;

VU la séance du CLIC du 24 novembre 2008 au cours de laquelle le présent projet a été présenté et discuté, et l'information transmise aux membres du CLIC par courrier du préfet du 30 septembre 2009 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS en date du 5 octobre 2009 relatif aux modalités de la concertation autour du projet ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de LA VILLE-AUX-DAMES en date du 23 février 2009 relatif aux modalités de concertation autour du projet ;

VU le rapport conjoint DRIRE-DDE en date du 23 octobre 2009 ;

CONSIDERANT la circulaire ministérielle du 23 juillet 2007 relative à l'évaluation des risques et des distances d'effets autour des dépôts de liquides inflammables et des dépôts de gaz inflammables liquéfiés ;

CONSIDERANT que l'établissement de la société PRIMAGAZ situé à SAINT-PIERRE-DES-CORPS est une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation avec servitudes (AS) ;

CONSIDERANT que l'établissement de la société CCMP situé à SAINT-PIERRE-DES-CORPS est une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation avec servitudes (AS) ;

CONSIDERANT que l'établissement de la société GPSPC situé à SAINT-PIERRE-DES-CORPS est une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation avec servitudes (AS) ;

CONSIDERANT que les installations exploitées par les sociétés PRIMAGAZ, CCMP et GPSPC appartiennent à la liste prévue au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement, et par conséquent doivent faire l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) conformément à l'article R515-39 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT la liste des phénomènes dangereux issus des études de dangers des établissements PRIMAGAZ, CCMP et GPSPC implantés sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS et la nécessité de limiter l'exposition des populations aux effets de ces phénomènes dangereux ;

CONSIDERANT que tout ou partie des communes de SAINT-PIERRE-DES-CORPS et LA VILLE-AUX-DAMES est susceptible d'être soumis aux effets de plusieurs phénomènes dangereux de type thermique et de surpression générés par les établissements PRIMAGAZ, CCMP et GPSPC ;

SUR PROPOSITION de Madame la Secrétaire Générale de la préfecture d'Indre-et-Loire ;

A R R E T E

ARTICLE 1er : Périmètre d'étude

L'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) est prescrite sur les territoires des communes de SAINT-PIERRE-DES-CORPS et LA VILLE-AUX-DAMES.

Le périmètre d'étude du plan est délimité par la carte figurant en annexe I du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Nature des risques à prendre en compte

Le territoire inclus dans le périmètre d'étude est susceptible d'être impacté par des effets thermiques et de surpression.

ARTICLE 3 : Services instructeurs

L'équipe projet, composée de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement de la région Centre et la Direction Départementale de l'Equipement d'Indre-et-Loire, élabore le plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article 1.

ARTICLE 4 : Personnes et organismes associés

1 – Sont associés à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques :

- *LA SOCIETE PRIMAGAZ*

  Adresse du siège social : 4, rue Hérault de Séchelles – BP 97
  75829 PARIS Cédex 17

  Adresse de l'établissement : Les Levées, route de Montlouis - BP 359
  37703 SAINT PIERRE DES CORPS CEDEX

- *LA SOCIETE CCMP*

  Adresse du siège social : 29, rue Cambacérès – 75008 PARIS
  Adresse de l'établissement : 142, avenue Yves Farge – ZI des Yvaudières
  37700 SAINT PIERRE DES CORPS

- *LA SOCIETE GPSPC*

  Adresse du siège social : Parc Saint-Christophe – Newton 1
  10, avenue de l'Entreprise
  95866 CERGY-PONTOISE CEDEX

  Adresse de l'établissement : 150, avenue Yves Farge – ZI des Yvaudières
  37700 SAINT PIERRE DES CORPS

- Les services de la Préfecture (DCTE et SIDPC),
- Les maires des communes de Saint-Pierre-des-Corps et La Ville-aux-Dames ou leurs représentants ;,
- Le président de la communauté de communes de l'Est Tourangeau ou son représentant ;
  Le président de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus ou son représentant ;
- La présidente du conseil général ou son représentant ;
- Le comité local d'information eet de concertation représenté par un délégué du personnel de CCMP et un riverain désigné au sein du CLIC parmi les membres du collège des riverains ;
- Le représentant des riverains désigné au sein du CLIC parmi les membres du collège des riverains ;
- L'association ARIAL représentant les associations pour la protection de l'environnement ;
- La SNCF ;
- Le SITCAT.

2 – Deux sous-groupes de travail composés à partir des personnes et organismes associés visés au 1 du présent article sont constitués pour l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques :

- sous-groupe de travail PRIMAGAZ pour la partie du périmètre d'étude concernée par les phénomènes dangereux de cet établissement,
- sous-groupe de travail CCMP et GPSPC pour la partie du périmètre d'étude concernée par les phénomènes dangereux de ces établissements.

3 – Les personnes et organismes associés visés au 1 du présent article seront associées à l'élaboration du projet de PPRT à l'occasion de réunions. Convoquées au moins 15 jours avant la date prévue, ces réunions porteront sur :

- le partage de la connaissance du risque : qualification des aléas et évaluation des enjeux (éléments d'occupation du sol et le fonctionnement du territoire),
- la définition de la stratégie du PPRT,
- l'élaboration du projet de zonage réglementaire et du règlement du PPRT.

D'autres réunions pourront être organisées soit à l'initiative des services instructeurs ou de la préfecture, soit à la demande des personnes et organismes associés.

Les comptes-rendus des réunions d'association sont adressés pour observations aux personnes et organismes associés visés au 1 du présent article. Ne peuvent être prises en considération que les observations faites par écrit ou formulées par oral au plus tard lors de la validation du compte rendu en début de la réunion suivante de personnes et organismes associés.

Le projet de plan, avant enquête publique, est soumis aux personnes et organismes associés. A défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la saisine, leur avis est réputé favorable.

ARTICLE 5 : Modalités de concertation

1 - Les synthèses des travaux des personnes et organismes associés visés à l'article 4-1 sont tenues à la disposition du public sur le site Internet de la préfecture notamment sous forme d'affiches pédagogiques décrivant les étapes de la procédure.

Une exposition sera organisée au cours de la procédure dans chaque commune concernée.

Le public aura la possibilité d'adresser ses observations sur les documents à Monsieur le Préfet.

Deux réunions publiques d'information et de concertation seront organisées.

2 – Le bilan de la concertation est communiqué aux personnes et organismes associés définis à l'article 4-1 du présent arrêté, il est mis à disposition du public en mairies de Saint-Pierre-des-Corps et La Ville-aux-Dames, sur le site Internet de la préfecture d'Indre-et-Loire, et il est joint au projet de PPRT mis à l'enquête publique.

ARTICLE 6 : Mesures de publicité

Un exemplaire du présent arrêté est notifié aux personnes et organismes associés définies dans l'article 4.

Il doit être affiché pendant un mois dans les mairies des communes de SAINT-PIERRE-DES-CORPS et LA VILLE-AUX-DAMES et aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale concernés en tout ou partie par le PPRT.
Mention de cet affichage sera inséré, par les soins du Préfet, dans un journal diffusé dans le département d'Indre-et-Loire.
Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 7 : Délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours administratif auprès du préfet d'Indre-et-Loire ou du ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie, 45057 ORLEANS CEDEX 1.

ARTICLE 8 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture d'Indre-et-Loire, Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement de la région Centre et Monsieur le Directeur de l'Equipement du département d'Indre-et-Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 27 octobre 2009

Le Préfet,

Joël FILY

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Service interministériel de
défense et de protection civile

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DANS LA COMMUNE DE ST-PIERRE-DES-CORPS

LE PRÉFET d'Indre-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
Vu le décret 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 271-64 et L 271-5 ;
Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 2011 modifié le 16 novembre 2012, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de Cabinet ;

ARRÊTE :

Article 1
Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de ST-PIERRE-DES-CORPS sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.
Ce dossier comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,

- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la cartographie des zones exposées,
- la liste des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.
Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 2
Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

Article 3
Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 4
Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Tours, le16 novembre 2012

Le Préfet

SIGNE

Jean-François DELAGE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture d'Indre-et-Loire

Commune de ST-PIERRE-DES-CORPS

Informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° du 29 avril 2011 mis à jour le 16 novembre 2012

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n — oui X non

approuvé	date **29 janvier 2001**	aléa	**inondation**
prescrit	date **25 janvier 2012**	aléa	**inondation**

Les documents de référence sont :

- **dossier du PPR inondation, Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 29 janvier 2001** — Consultable sur Internet
- **arrêté préfectoral de prescription de la révision du PPRi Val de Tours-Val de Luynes du 25 janvier 2012** — Consultable sur Internet X

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t — oui x non

prescrit	date **27 octobre 2009**	effet	**Thermique et surpression**
	date	effet	
	date	effet	

Les documents de référence sont :

Arrêté préfectoral du 27 octobre 2009 prescrivant le PPRT — Consultable sur Internet x

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité	Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2 X	Très faible Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- **copie du zonage réglementaire du PPR inondation en date de janvier 2001**
- **périmètre d'étude annexé à l'arrêté préfectoral de prescription du PPRT en date du 27 octobre 2009.**
- **copie de la carte DREAL Centre des hauteurs de submersions issues de la reconstitution des plus hautes eaux connues de juillet 2012**

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 16 novembre 2012

Le préfet de département

PRC

Annexe à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012

Commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Nature et intensité du risque d'inondation

La commune est concernée par des inondations de type :

- Inondation de plaine par débordement des rivières suivantes : la Loire, entre ses levées, et le Cher,
- Inondation du val par surélévation de la nappe phréatique,
- Inondation par défaut d'écoulement des eaux pluviales (insuffisance ou panne des systèmes de pompage pour envoyer les eaux pluviales vers la Loire ou le Cher),
- Inondation du val par rupture des digues, en rive gauche de la Loire et en rive droite du Cher.

NB : Les dernières crues catastrophiques de la Loire ayant conduit à des ruptures de digues se sont produites en 1846, 1856 et 1866. Elles peuvent se reproduire avec une intensité égale voire supérieure. Le niveau de la crue peut en particulier être augmenté en cas d'embâcles à l'amont des ponts de la Loire ou du Cher dues à l'accumulation de blocs de glaces, d'arbres ou d'objets divers.

Pour l'élaboration du plan de prévention du risque d'inondation, a été considérée une crue de la Loire et du Cher conduisant à la rupture des digues, avec des eaux atteignant partout la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1856).

La hauteur des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de 1856, atteint 50,50 m NGF sur l'ensemble de la commune.

Définition des niveaux d'aléas d'inondations

pour la vallée de la Loire
et retenus dans les plans de prévention des risques approuvé le 21 janvier 2001

1 - Aléa faible :	profondeur de submersion inférieure à 1 mètre, sans vitesse de courant marquée.
2 - Aléa moyen :	profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 mètres, avec vitesse de courant nulle ou faible, ou inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée.
3 - Aléa fort :	profondeur de submersion supérieure à 2 mètres, avec vitesse de courant nulle à faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 mètres, avec vitesse moyenne ou forte, ou bande de 300 mètres en arrière des levées.
4 - Aléa très fort :	profondeur de submersion supérieure à 2 mètres, avec vitesse de courant moyenne ou forte, ou zones de dangers particuliers (aval de déversoirs, débouchés d'ouvrages…)

Informations complémentaires-Mise en révision du PPRi Val de Tours-Val de Luynes

Pour prendre en compte l'ensemble des objectifs actuels de prévention des risques naturels et mieux assurer la sécurité des personnes, et pour diminuer la vulnérabilité globale du territoire, le Préfet d'Indre-et-Loire a prescrit **la révision du PPRI Val de Tours-Val de Luynes** le 25 janvier 2012 en considérant que :

- La connaissance plus précise de la topographie de la vallée (modèle numérique de terrain) et des marques de crues, et la mise à jour de la modélisation des écoulements en Loire vont permettre d'actualiser les informations de l'atlas des zones inondables établi en 1993.
- La qualification des aléas du PPRI approuvé en 2001 évolue. L'aléa à partir de 1 mètre de hauteur de submersion (vitesse d'eau nulle ou faible) doit être requalifié en aléa fort, en application du guide méthodologique des PPRi.
- L'aléa spécifique « rupture de digue » doit être actualisé, les études de dangers des digues apporteront les éléments de connaissance nécessaires.

Dans la période transitoire avant l'approbation de la révision du PPRI, en plus de l'application du PPR approuvé le 29 janvier 2001, le maire (ou l'Etat dans son domaine de compétences) peut s'opposer à des projets mettant en danger les occupants d'une construction, notamment ceux situés à l'arrière des digues, en ayant recours à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Ce même article permet également d'imposer des prescriptions spéciales, par exemple pour diminuer la vulnérabilité des occupants d'une construction.

Des informations complémentaires et actualisées sont mises en ligne sur le site internet de la préfecture. (**http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Les-actions-de-l-Etat/Environnement-et-urbanisme/P.P.R.I**) ,
La cartographie des hauteurs de submersion issues de la reconstitution des plus hautes eaux connues est consultable sur le site de la DREAL (http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/mise-a-jour-de-la-connaissance-des-a883.html)

Annexe à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012

Commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Nature et intensité des risques technologiques

La commune de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par plusieurs établissements classés « site SEVESO seuil haut » de par leur activité et englobés dans un seul plan de prévention des risques technologiques prescrit : la Compagnie des Gaz de Pétrole Primagaz, la Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP) et le Groupement Pétrolier de Saint-Pierre-des-Corps (GPSPC Principal) :

Compagnie des Gaz de Pétrole PRIMAGAZ

Le centre emplisseur de Gaz de Pétrole Liquéfié (GPL) exploité par la CGP PRIMAGAZ à Saint-Pierre-des-Corps s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares. Il comprend des stockages fixes avec sphères et réservoir, sous talus de 60 cm de texsol, de 2000 m^3 de butane et de 3000 m^3 de propane, et de 115 m^3 de propane, un hall d'embouteillage, 6 postes de déchargement wagons, 1 poste de chargement de camions petits porteurs, 2 postes de chargement/déchargement de camions, et des réservoirs mobiles (bouteilles, camions, wagons : 24 wagons pleins au maximum).

L'activité annuelle est d'environ 61 000 tonnes de GPL (en 2008 : environ 34 000 tonnes en bouteilles, 27 000 tonnes vrac). Les donnes prévisionnelles de l'étude de dangers prévoient une activité de 78 000 tonnes environ (45 000 tonnes bouteilles, 33 000 tonnes vrac).

Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP)

La Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP) exploite des activités de remplissage, stockage et distribution d'hydrocarbures liquides dans son établissement situé sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-des-Corps. Le site s'étend sur 36 830 m^2 et compte 17 bacs de stockage, représentant un volume de 44 640 m^3, dans 3 cuvettes de rétention différentes.

Groupement Pétrolier de Saint Pierre des Corps (GPSPC Principal)

Le dépôt pétrolier exploité par GPSPC est implanté à Saint-Pierre-des-Corps sur deux terrains, un de 30000m^2 (dépôt ouest) et un de 45000m^2 (dépôt est), distants de 120m et reliés par un réseau de canalisations enterrées. La capacité totale de stockage est de 73320m^3, répartie dans 20 réservoirs.

En application de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) doit être élaboré pour l'ensemble du site englobant les trois installations. Le PPRT a pour objectif de limiter l'exposition aux risques de la population.

A cette fin, les industriels ont réalisé une étude de dangers selon la réglementation en vigueur. Cette étude de danger a permis de mettre en évidence plusieurs phénomènes dangereux qui peuvent engendrer 2 types d'effets :

- **des effets thermiques,** qui sont liés à la combustion plus ou moins rapide d'une substance inflammable ou combustible ;

- **des effets de surpression,** qui résultent d'une onde de pression provoquée par une explosion.

Le périmètre d'étude du PPRT (voir cartographie jointe) a été établi en sélectionnant les phénomènes dangereux pertinents de l'étude des dangers. Ceux dont la probabilité est rendue suffisamment faible sont exclus du champ du PPRT sous certaines conditions relatives aux mesures de sécurité. Ils resteront cependant pris en compte pour l'élaboration des plans de secours et notamment pour l'élaboration du plan particulier d'intervention (PPI).

Les phénomènes dangereux sélectionnés pour le PPRT seront ensuite agrégés par type d'effet (thermique, et surpression) en intensité et en probabilité afin de caractériser les aléas correspondants en chaque point du territoire.

Ainsi, pour chaque type d'effets (thermique, suppression), plusieurs niveaux d'aléas, du très fort (qui a des conséquences très graves sur les vies humaines) au faible (dont les conséquences sur la vie humaine peuvent être significatives ou liées à des effets indirects tels que des bris de vitres), seront définis et cartographiés.

Le futur Plan de Prévention des Risques conduira à déterminer d'éventuels secteurs de mesures foncières et à définir des zones de maîtrise de l'urbanisation. Des mesures constructives visant à protéger les personnes des effets thermiques et de surpression seront imposées sur le bâti futur et, dans certaines conditions, sur le bâti existant.

La présente annexe et la cartographie jointe seront complétées lors de l'approbation du PPRT.

Annexe à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012

Commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	30/06/1993	30/06/1993	26/10/1993	03/12/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mise à jour : 02/08/2012

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Service interministériel de défense
et de protection civile

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LE PRÉFET d'Indre-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27
Vu le décret 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 271-64 et L 271-5 ;
Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 prescrivant la révision du PPRI Val de Tours-Val de Luynes,

Considérant l'arrêté préfectoral du 9 mars 2012 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du Val de Vienne,

Considérant l'arrêté préfectoral du 6 août 2012 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques pour l'établissement Storengy,

Considérant l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2012 approuvant le plan de prévention des risques technologiques pour l'établissement EPC France,

qui impliquent que soit mise à jour l'information préventive des acquéreurs et locataires ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de Cabinet ,

ARRÊTE

Article I
L'arrêté préfectoral du 29 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et la liste des communes qui lui est annexée sont modifiés.

Article 2
L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 3
Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'informations.

Chaque dossier comprend

la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte,
la délimitation des zones exposées,
la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones exposées,
les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
le zonage sismique réglementaire attaché à la commune.

Chaque dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 4
La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement (article R125-25 du code de l'environnement).

Article 6
Une copie du présent arrêté et de la liste des communes visée à l'article 2 est adressée aux maires des communes intéressées.
Une copie du présent arrêté et de la liste des communes est adressée à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal
Le présent arrêté avec la liste des communes annexée est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 6
Mesdames et Messieurs le secrétaire générale de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 16 novembre 2012

Le Préfet

SIGNE
Jean-François DELAGE

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Légende I : Inondation
Mvt : Mouvements de terrain
1 : sismicité très faible, 2 : faible, 3 : modérée

code INSEE	COMMUNES	PPR naturel prescrit	Doc. valant PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	Doc. valant PPR naturel	Zonage sismique	PPR technolo-gique prescrit	PPR technolo-gique approuvé
37001	ABILLY					3		
37002	AMBILLOU					2		
37003	AMBOISE			I	Mvt	1		
37004	ANCHE			I		2		
37005	ANTOGNY LE TILLAC			I		3		
37006	ARTANNES-SUR-INDRE			I		2		
37007	ASSAY					3		
37008	ATHEE-SUR-CHER			I		2		
37010	AUZOUER-EN-TOURAINE					1		
37011	AVOINE			I		2		
37012	AVON-LES-ROCHES					2		
37013	AVRILLE-LES-PONCEAUX					2		
37014	AZAY-LE-RIDEAU			I		2		
37015	AZAY-SUR-CHER			I		2		
37016	AZAY-SUR-INDRE			I		2		
37018	BALLAN-MIRE	I		I		2		
37019	BARROU					3		
37020	BEAULIEU-LES-LOCHES			I		2		
37022	BEAUMONT-EN-VERON		Mvt	I		2		
37023	BEAUMONT-VILLAGE					2		
37024	BENAIS					2		
37025	BERTHENAY	I		I		2		
37026	BETZ-LE-CHATEAU					2		
37027	BLERE			I		2		
37028	BOSSAY-SUR-CLAISE					2		
37029	BOSSEE					2		
37031	BOURGUEIL			I		2		
37032	BOURNAN					2		
37033	BOUSSAY					2		
37034	BRASLOU					3		
37035	BRAYE-SOUS-FAYE					3		
37038	BREHEMONT			I		2		
37039	BRIDORE			I		2		
37040	BRIZAY					2		
37042	CANDES-ST-MARTIN			I	Mvt	2		
37043	CANGEY			I		1		
37044	CELLE-GUENAND (LA)					2		
37045	CELLE-ST-AVANT (LA)					2		
37046	CERE-LA-RONDE					2		
37048	CHAMBON					2		
37049	CHAMBOURG-SUR-INDRE			I		2		
37050	CHAMBRAY-LES-TOURS					2		
37051	CHAMPIGNY-SUR-VEUDE					3		
37053	CHANCEAUX-PRES-LOCHES					2		
37054	CHANCEAUX-sur-CHOISILLE					1		
37055	CHANNAY-SUR-LATHAN					2		
37056	CHAPELLE-AUX-NAUX (LA)			I		2		

code INSEE	COMMUNES	PPR naturel prescrit	Doc. valant PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	Doc. valant PPR naturel	Zonage sismique	PPR technolo-gique prescrit	PPR technolo-gique approuvé
37057	CHAPELLE-BLANCHE-ST-MARTIN					2		
37058	CHAPELLE-SUR-LOIRE (LA)			I		2		
37060	CHARGE			I		1		
37061	CHARNIZAY					2		
37063	CHATEAU-RENAULT					1		
37064	CHAUMUSSAY					2		
37065	CHAVEIGNES					3		
37066	CHEDIGNY					2		
37067	CHEILLE			I		2		
37069	CHEMILLE-SUR-INDROIS					2		
37070	CHENONCEAUX			I		2		
37071	CHEZELLES					2		
37072	CHINON			I	Mvt	2		
37073	CHISSEAUX			I		2		
37074	CHOUZE-SUR-LOIRE			I		2		
37075	CIGOGNÉ					2		
37076	CINAIS			I	Mvt	2		
37077	CINQ-MARS-LA-PILE			I		2		
37078	CIRAN					2		
37079	CIVRAY-DE-TOURAINE			I		2		
37080	CIVRAY-SUR-ESVES					2		
37081	CLERE-LES-PINS					2		
37082	CONTINVOIR					2		
37083	CORMERY			I		2		
37085	COURCAY			I		2		
37086	COURCELLES-de-TOURAINE					2		
37087	COURCOUE					3		
37088	COUZIERS		Mvt	I		2		
37089	CRAVANT-LES-COTEAUX			I		2		
37090	CRISSAY-SUR-MANSE					2		
37091	CROIX-EN-TOURAINE(LA)			I		2		
37093	CROUZILLES			I		2		
37094	CUSSAY					2		
37115	DESCARTES					2		
37096	DIERRE			I		2		
37097	DOLUS-LE-SEC					2		
37098	DRACHE					2		
37099	DRUYE					2		
37100	EPEIGNE-LES-BOIS					2		
37102	ESSARDS (LES)					2		
37103	ESVES-LE-MOUTIER					2		
37104	ESVRES			I		2		
37105	FAYE-LA-VINEUSE					3		
37107	FERRIERE-LARCON					2		
37108	FERRIERE-SUR-BEAULIEU					2		
37109	FONDETTES	I		I		2		
37110	FRANCUEIL			I		2		
37111	GENILLE					2		
37112	GIZEUX					2		
37113	GRAND-PRESSIGNY (LE)					3		
37114	GUERCHE (LA)					3		
37117	HOMMES					2		
37118	HUISMES		Mvt	I		2		
37119	ILE-BOUCHARD (L')			I		2		
37120	INGRANDES-DE-TOURAINE			I		2		
37121	JAULNAY					3		
37122	JOUE-LES-TOURS	I		I		2		
37123	LANGEAIS		Mvt	I		2		
37124	LARCAY			I + Mvt		2		
37125	LEMERE					2		

code INSEE	COMMUNES	PPR naturel prescrit	Doc. valant PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	Doc. valant PPR naturel	Zonage sismique	PPR technolo-gique prescrit	PPR technolo-gique approuvé
37126	LERNE		Mvt			2		
37127	LIEGE (LE)					2		
37128	LIGNIERES-DE-TOURAINE			I		2		
37129	LIGRE			I		2		
37130	LIGUEIL					2		
37131	LIMERAY			I		1		
37132	LOCHES			I		2		
37133	LOCHE-SUR-INDROIS					2		
37134	LOUANS					2		
37136	LOUROUX (LE)					2		
37137	LUBLE					2		
37138	LUSSAULT-SUR-LOIRE			I		1		
37139	LUYNES		Mvt	I		2		
37140	LUZE					3		
37141	LUZILLE					2		
37142	MAILLE					2		
37143	MANTHELAN					2		
37144	MARCAY		Mvt			3		
37145	MARCE-SUR-ESVES					2		
37146	MARCILLY-SUR-MAULNE					2		
37147	MARCILLY-SUR-VIENNE			I		2		
37148	MARIGNY-MARMANDE					3		
37150	MAZIERES-DE-TOURAINE					2		
37151	MEMBROLLE-sur-CHOISILLE					2		
37152	METTRAY					1		
37154	MONTBAZON			I		2		
37156	MONTLOUIS-SUR-LOIRE		Mvt	I		2		
37157	MONTRESOR					2		
37159	MONTS			I		2		
37161	MOSNES			I		1		
37162	MOUZAY					2		
37163	NAZELLES-NEGRON			I		1		
37165	NEUIL					2		
37168	NEUILLY-LE-BRIGNON					2		
37171	NOIZAY			I		1		
37173	NOUANS-LES-FONTAINES					2		
37174	NOUATRE			I		2		
37176	NOYANT-DE-TOURAINE					2		
37177	ORBIGNY					2		
37178	PANZOULT			I		2		
37180	PARCAY-SUR-VIENNE			I		2		
37181	PAULMY					2		
37182	PERNAY					2		
37183	PERRUSSON			I		2		
37184	PETIT-PRESSIGNY (LE)					2		
37185	POCE-SUR-CISSE			I		1		
37186	PONT-DE-RUAN			I		2		
37187	PORTS			I		2		
37188	POUZAY			I		2		
37189	PREUILLY-SUR-CLAISE					2		
37190	PUSSIGNY			I		3		
37191	RAZINES					3		
37192	REIGNAC-SUR-INDRE			I		2		
37193	RESTIGNE			I		2		
37195	RICHE (LA)			I		2		
37196	RICHELIEU					3		
37197	RIGNY-USSE			I		2		
37198	RILLE					2		
37199	RILLY-SUR-VIENNE			I		2		
37200	RIVARENNES			I		2		

code INSEE	COMMUNES	PPR naturel prescrit	Doc. valant PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	Doc. valant PPR naturel	Zonage sismique	PPR technolo-gique prescrit	PPR technolo-gique approuvé
37201	RIVIERE			I		2		
37202	ROCHE-CLERMAULT (LA)		Mvt	I		2		
37203	ROCHECORBON	I		I	Mvt	1		
37205	SACHE			I		2		
37206	ST-ANTOINE DU ROCHER					1		
37208	ST-AVERTIN		Mvt	I		2		
37209	ST-BAULD					2		
37210	ST-BENOIT-LA-FORET					2		
37211	ST-BRANCHS					2		
37212	STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS					2		
37214	ST-CYR-SUR-LOIRE	I		I		2		
37216	ST-EPAIN					2		
37217	ST-ETIENNE-DE-CHIGNY	I		I		2		
37218	ST-FLOVIER					2		
37219	ST-GENOUPH	I		I		2		
37220	ST-GERMAIN-SUR-VIENNE		Mvt	I		2		
37221	ST-HIPPOLYTE			I		2		
37222	ST-JEAN-SAINT-GERMAIN			I		2		
37223	ST-LAURENT-DE-LIN					2		
37225	ST-MARTIN-LE-BEAU			I		2		
37226	STE-MAURE-DE-TOURAINE					2		
37227	ST-MICHEL-SUR-LOIRE			I		2		
37228	ST-NICOLAS-DE-BOURGUEIL			I		2		
37232	ST-PATRICE			I		2		
37233	ST-PIERRE-DES-CORPS	I		I		2		
37234	ST-QUENTIN-SUR-INDROIS					2		
37236	ST-REGLE					1		
37237	ST-ROCH					2		
37238	ST-SENOCH					2		
37241	SAVIGNE-SUR-LATHAN					2		
37242	SAVIGNY-EN-VERON			I		2		
37243	SAVONNIERES	I		I		2		
37244	SAZILLY			I		2		
37246	SENNEVIERES					2		
37247	SEPMES					2		
37248	SEUILLY		Mvt			2		
37250	SORIGNY					2		
37253	SUBLAINES					2		
37254	TAUXIGNY					2		
37255	TAVANT			I		2		
37256	THENEUIL			I		2		
37257	THILOUZE					2		
37258	THIZAY	I	Mvt	I	I	2		
37259	TOURNON-ST-PIERRE					2		
37260	TOUR-SAINT-GELIN (LA)					2		
37261	TOURS	I	Mvt	I		2		
37262	TROGUES			I		2		
37263	TRUYES			I		2		
37264	VALLERES			I		2		
37265	VARENNES					2		
37266	VEIGNE			I		2		
37267	VERETZ			I		2		
37268	VERNEUIL-LE-CHATEAU					2		
37269	VERNEUIL-SUR-INDRE			I		2		
37270	VERNOU-SUR-BRENNE			I		1		
37271	VILLAINES-LES-ROCHERS					2		
37272	VILLANDRY	I		I		2		
37273	VILLE-AUX-DAMES (LA)	I		I		2		

code INSEE	COMMUNES	PPR naturel prescrit	Doc. valant PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	Doc. valant PPR naturel	Zonage sismique	PPR technolo -gique prescrit	PPR technologique approuvé
37275	VILLEDOMAIN					2		
37276	VILLEDOMER					1		
37277	VILLELOIN-COULANGE					2		
37278	VILLEPERDUE					2		
37280	VOU					2		
37281	VOUVRAY			I	Mvt	1		
37282	YZEURES-SUR-CREUSE					2		

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme et Habitat
Unité Environnement et Prévention des Risques

Préfecture
Direction des Collectivités Territoriales et de l'Aménagement
Bureau de l'Aménagement du Territoire et des Installations Classées

ARRÊTÉ
Prescrivant la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation des vals de Tours et de Luynes

N°12-12

LE PREFET DU DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE,
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L562-1 à L562-8-1 et R562-1 à R562-10-2 ;

VU l'arrêté du préfet d'Indre-et-Loire du 29 janvier 2001 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire «val de Tours – val de Luynes» ;

VU la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables ;

VU la circulaire du 30 avril 2002 relative à la politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines ;

VU l'arrêté du Préfet de la région Centre, Préfet coordonnateur de bassin, du 18 novembre 2009 approuvant le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne et arrêtant le programme pluriannuel de mesures ;

VU le courrier du préfet d'Indre-et-Loire du 21/06/2011 sollicitant l'avis des communes de Ballan-Miré, Berthenay, Fondettes, Joué-les-Tours, Larçay, Luynes, Montlouis-sur-Loire, La Riche, Rochecorbon, Saint- Avertin, Saint Cyr-sur-Loire, Saint Etienne de Chigny, Saint Genouph, Saint-Pierre-des-Corps, Savonnières, Tours, Villandry et La Ville-aux-Dames ; et demandant l'avis du Conseil Général, de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle, des Communautés de commune de l'Est Tourangeau et du Vouvrillon sur les modalités de la concertation ;

VU les avis des communes de Ballan-Miré, Joué-les-Tours, Montlouis-sur-Loire, Rochecorbon, Savonnières, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours, de la communauté d'agglomération Tours-Plus, du Conseil Général d'Indre-et-Loire, en réponse au courrier du Préfet d'Indre et Loire du 21 juin 2011 ;

Considérant que la connaissance plus précise de la topographie de la vallée (modèle numérique de terrain) et des marques de crues, et la mise à jour de la modélisation des écoulements en Loire vont permettre d'actualiser les informations de l'atlas des zones inondables établi en 1993 ;

Considérant que la qualification des aléas du PPR approuvé le 29 janvier 2001 sous-estime le risque et qu'à partir d'une hauteur de submersion potentielle de 1mètre (vitesse de l'eau nulle ou faible), en application du guide méthodologique des PPR, l'aléa doit être qualifié de fort ;

Considérant que l'aléa spécifique « rupture de digue » est insuffisamment pris en compte dans le PPR actuel ;

Considérant que les dispositions du PPR inondation de la Loire « val de Tours-val de Luynes » approuvé le 29 janvier 2001 doivent être révisées pour prendre en compte l'ensemble des objectifs actuels de prévention des risques naturels, et en particulier assurer en priorité la sécurité des personnes, et pour diminuer la vulnérabilité globale du territoire,

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture d'Indre et Loire ;

ARRÊTE :

Article 1er :
La révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation « val de Tours – val de Luynes » est prescrite sur le territoire des communes de Ballan-Miré, Berthenay, Fondettes, Joué-les-Tours, Larçay, Luynes, Montlouis-sur-Loire, La Riche, Rochecorbon, Saint- Avertin, Saint Cyr-sur-Loire, Saint Etienne de Chigny, Saint Genouph, Saint- Pierre des Corps, Savonnières, Tours, Villandry, La Ville-aux-Dames.

Article 2:
Les risques pris en compte sont :
- le risque d'inondation de plaine par la Loire, le Cher, le petit Cher, le Vieux Cher.
- le risque d'inondation de plaine par la Bédoire, la Choisille et la Bresme, dans leur tronçon aval.
- le risque d'inondation par surverse ou rupture des digues de la Loire, des digues du Cher, de la digue de l'ancien canal qui reliait la Loire et le Cher (le long de l'autoroute A10)
- le risque d'inondation résultant du fonctionnement des déversoirs dits de Villandry et de la Chapelle-aux-Naux;
- le risque d'inondation du val par surélévation de la nappe phréatique;
- le risque d'inondation par défaut de possibilité d'écoulement des eaux pluviales vers la Loire, le Cher ou le petit Cher;

Un plan de situation des communes concernées par la révision du PPR, sur lequel figure le périmètre d'études, est joint au présent arrêté.

Article 3 :
La direction départementale des territoires d'Indre et Loire est chargée de l'instruction ce projet.

Article 4 :
Une concertation est organisée, en deux phases, pour la révision du Plan de Prévention des Risques inondation « val de Tours-val de Luynes » , en application de l'article L562-3 du code de l'Environnement, suivant les modalités précisées aux articles 5 à 7. Tout au long de cette concertation, un échange d'informations techniques entre les communes et la DDT d'Indre et Loire aura lieu, tant en ce qui concerne la consolidation des éléments de connaissance liés aux crues qu'en ce qui concerne les projets de développement des territoires.

Article 5 :
Sont invités à participer à la concertation le public et les élus, et notamment :
- Mesdames et messieurs les maires des communes de Ballan-Miré, Berthenay, Fondettes, Joué-les-Tours, Larçay, Luynes, Montlouis-sur-Loire, La Riche, Rochecorbon, Saint- Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Etienne de Chigny, Saint-Genouph, Saint-Pierre-des-Corps, Savonnières, Tours, Villandry, La Ville-aux-Dames)
- Messieurs les présidents de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus, de la communauté de communes de l'Est Tourangeau, et de la communauté de communes du Vouvrillon, au titre de leurs compétences développement économique et secours.
- Monsieur le président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), au titre de sa compétence SCOT
- Madame la présidente du Conseil Général d'Indre et Loire,
- Monsieur le président du Conseil Régional de la région Centre,
- Monsieur le président de l'Etablissement Public Loire,
- Monsieur le président du SICALA,

Article 6 :
La première phase de la concertation portera sur le projet de carte des aléas du futur PPRi, avec les modalités suivantes :

- envoi d'un « dossier de concertation sur l'aléa » pour avis aux élus mentionnés à l'article 5 ;
- mise à disposition du public en mairie du dossier de concertation sur l'aléa ;
- réunion avec les élus ;
- organisation par les services de l'État d'une réunion publique ;
- mise en ligne du dossier de concertation sur le site Internet de la préfecture ;
- mise en place d'une exposition dans chacune des communes concernées ;
- recueil de l'avis des collectivités et organismes participant à la concertation, et du public ;
- bilan de la première phase de concertation sur l'aléa diffusé aux élus et mis à la disposition du public sur le site internet.

Pour les élus, les observations éventuelles relatives au dossier de concertation sur l'aléa seront adressées dans un délai de deux mois au Préfet d'Indre-et-Loire à compter de la date de notification du dossier.

Pour le public, les observations seront à adresser dans ce même délai au Préfet d'Indre-et-Loire à compter de la mise en ligne du dossier sur le site internet de la préfecture.

Les observations seront à adresser :
- soit par courrier à l'attention de :

Monsieur le Préfet d'Indre -et -Loire
DCTA – BATIC
37925 TOURS CEDEX 9

- soit par courriel à l'adresse pref-ppri-tours-luynes@indre-et-loire.gouv.fr

Article 7 :

La deuxième phase de concertation portera sur l'élaboration de l'avant-projet de PPRi (proposition d'un plan de zonage réglementaire et d'un règlement) :

- envoi de dossiers d'avant-projet de PPRi aux participants définis à l'article 5 ;
- réunion avec les élus ;
- organisation par les services de l'Etat d'au moins deux réunions publiques ;
- mise à jour du site internet de la Préfecture ;
- mise à jour de l'exposition ;
- mise à disposition du public d'un dossier d'avant-projet de PPRi en mairie, ainsi qu'en préfecture et en DDT ;
- recueil de l'avis des collectivités et organismes participant à la concertation ou associés à l'élaboration du PPR et du public.
- bilan de la deuxième phase de concertation diffusé aux élus et mis à la disposition du public sur le site internet.

Le public pourra prendre connaissance de l'avant-projet en participant aux réunions publiques et/ou en consultant le dossier d'avant-projet dans une des mairies, à la Préfecture ou à la Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire.
Le public pourra s'exprimer lors des réunions publiques. Il est conseillé de formuler par écrit les demandes particulières.

Les élus pourront formuler des observations sur l'avant-projet de PPRi dans un délai de trois mois au Préfet d'Indre-et-Loire à compter de la date de notification du dossier.

Pour le public, les observations seront à adresser dans ce même délai au Préfet d'Indre-et-Loire à compter de la mise en ligne du dossier sur le site internet de la préfecture.

Les observations relatives à l'avant-projet de PPRi seront à adresser :
- soit par courrier à l'attention de :

Monsieur le Préfet d'Indre -et -Loire
DCTA – BATIC
37925 TOURS CEDEX 9

- soit par courriel à l'adresse pref-ppri-tours-luynes@indre-et-loire.gouv.fr

Au vu des observations émises, l'avant-projet de PPR sera si nécessaire modifié ou complété, pour constituer le dossier qui sera soumis à enquête publique et à la consultation des conseils municipaux et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme.

Article 8 :

Une association est organisée, pour la révision du Plan de Prévention des Risques inondation « val de Tours-val de Luynes » , en application de l'article L562-3 du code de l'Environnement, suivant les modalités précisées ci-dessous.

Sont invités à participer à l'association mise à place pour l'élaboration du PPR inondation les personnes et organismes suivants:
- les collectivités et organismes cités à l'article 5,
- le (ou les) représentant(s) de la Commission Départementale des Risques Naturels Majeurs,
- les services de l'Etat représentés à l'échelon départemental et régional, et notamment le chef du service interministériel de Défense et de Protection Civile et le chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine,
- les organismes compétents en matière d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (A.T.U., C.A.U.E. ...),
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Indre et Loire,

- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat
- Monsieur le président de la Chambre d'agriculture,
- Monsieur le président du Centre Régional de la Propriété forestière,
- Monsieur le président de l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux (UNICEM),
- Monsieur le président du syndicat mixte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine,
- Madame la présidente de l'association des communes riveraines de la Loire et autres affluents.

D'autres personnes ou organismes pourront également être sollicités ultérieurement en fonction de leur domaine de compétences, en articulation avec le projet.

Les participants à cette association ont pour mission de contribuer aux réflexions et de formuler des propositions dans le cadre de l'élaboration du PPR inondation, suivant leur centres d'intérêt ou leurs compétences lors de réunions de travail générales ou thématiques à l'initiative de la Préfecture. Ils peuvent également apporter des contributions de leur propre initiative.

Article 9 :
Mention du présent arrêté sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Indre et Loire.

Le présent arrêté sera par ailleurs affiché pendant une durée de 1 mois dans les mairies de Ballan-Miré, Berthenay, Fondettes, Joué-les-Tours, Larçay, Luynes, Montlouis-sur-Loire, La Riche, Rochecorbon, Saint- Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Etienne-de-Chigny, Saint-Genouph, Saint- Pierre des Corps, Savonnières, Tours, Villandry, La Ville-aux-Dames, ainsi qu'aux sièges de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus, de la communauté de communes de l'Est Tourangeau, de la communauté de communes du Vouvrillon et du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT).

Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département et dans un journal à diffusion nationale.

Article 10:
Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours administratif auprès du préfet d'Indre-et-Loire ou du ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, ainsi que d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie, 45057 ORLEANS CEDEX 1.

Article 11 :
Le présent arrêté sera notifié à :
- Mesdames et messieurs les maires des communes de Ballan-Miré, Berthenay, Fondettes, Joué-les-Tours, Larçay, Luynes, Montlouis-sur-Loire, La Riche, Rochecorbon, Saint- Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Etienne-de-Chigny, Saint-Genouph, Saint-Pierre-des-Corps, Savonnières, Tours, Villandry, La Ville-aux-Dames,
- Messieurs les présidents de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus, de la communauté de communes de l'Est Tourangeau, et de la communauté de communes du Vouvrillon,
- Monsieur le président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT),
- Madame la présidente du Conseil Général d'Indre et Loire,
- Messieurs les présidents du Conseil Régional de la région Centre, de l'Établissement Public Loire, du SICALA,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Indre et Loire,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat
- Monsieur le président de la Chambre d'agriculture,
- Monsieur le président du Centre Régional de la Propriété forestière,
- Monsieur le président de l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux

(UNICEM),
- Monsieur le président du syndicat mixte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine,
- Madame la présidente de l'association des communes riveraines de la Loire et autres affluents.

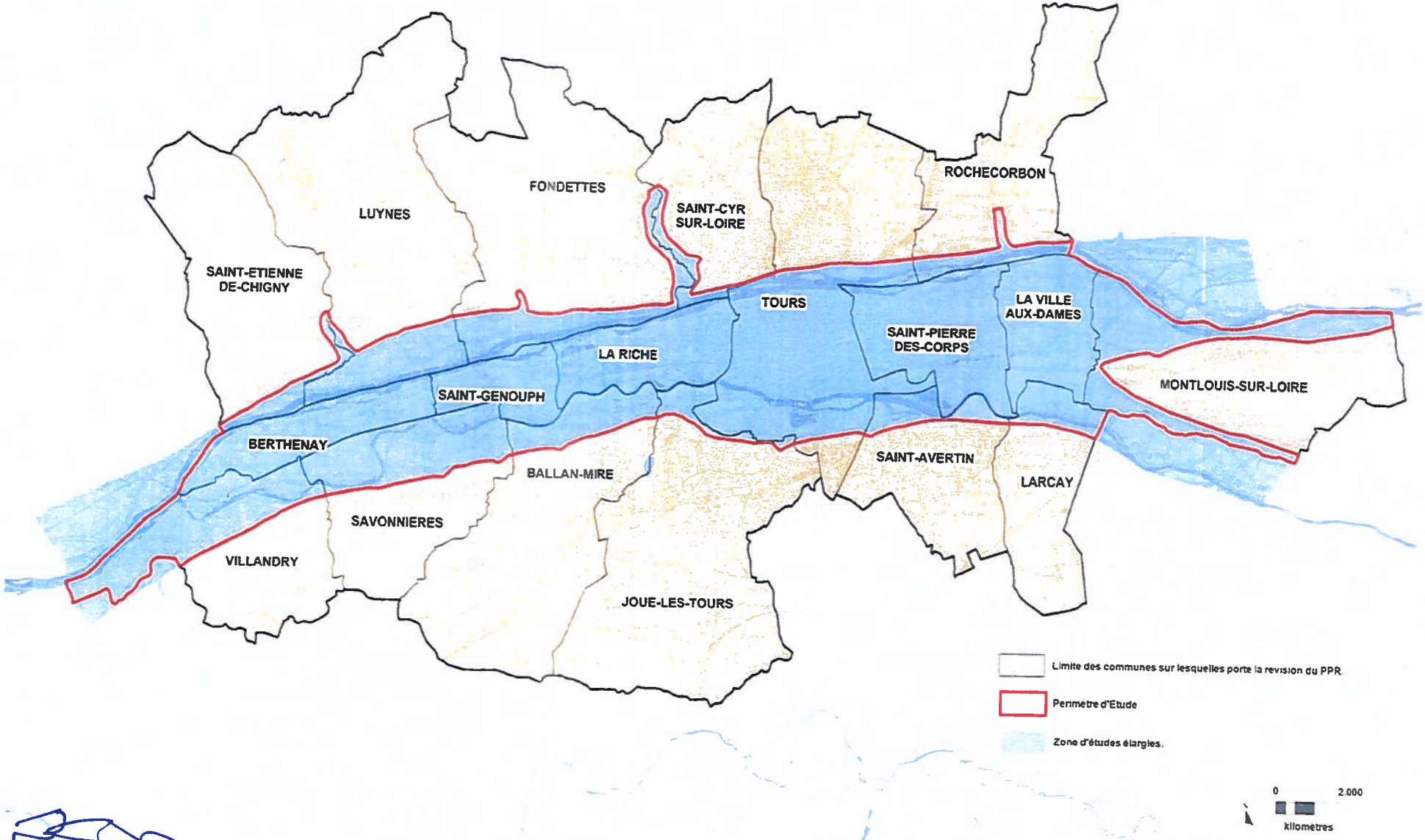
Article 12:
Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur départemental des territoires, Mesdames et Messieurs les maires concernés, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Tours, le 25/01/12

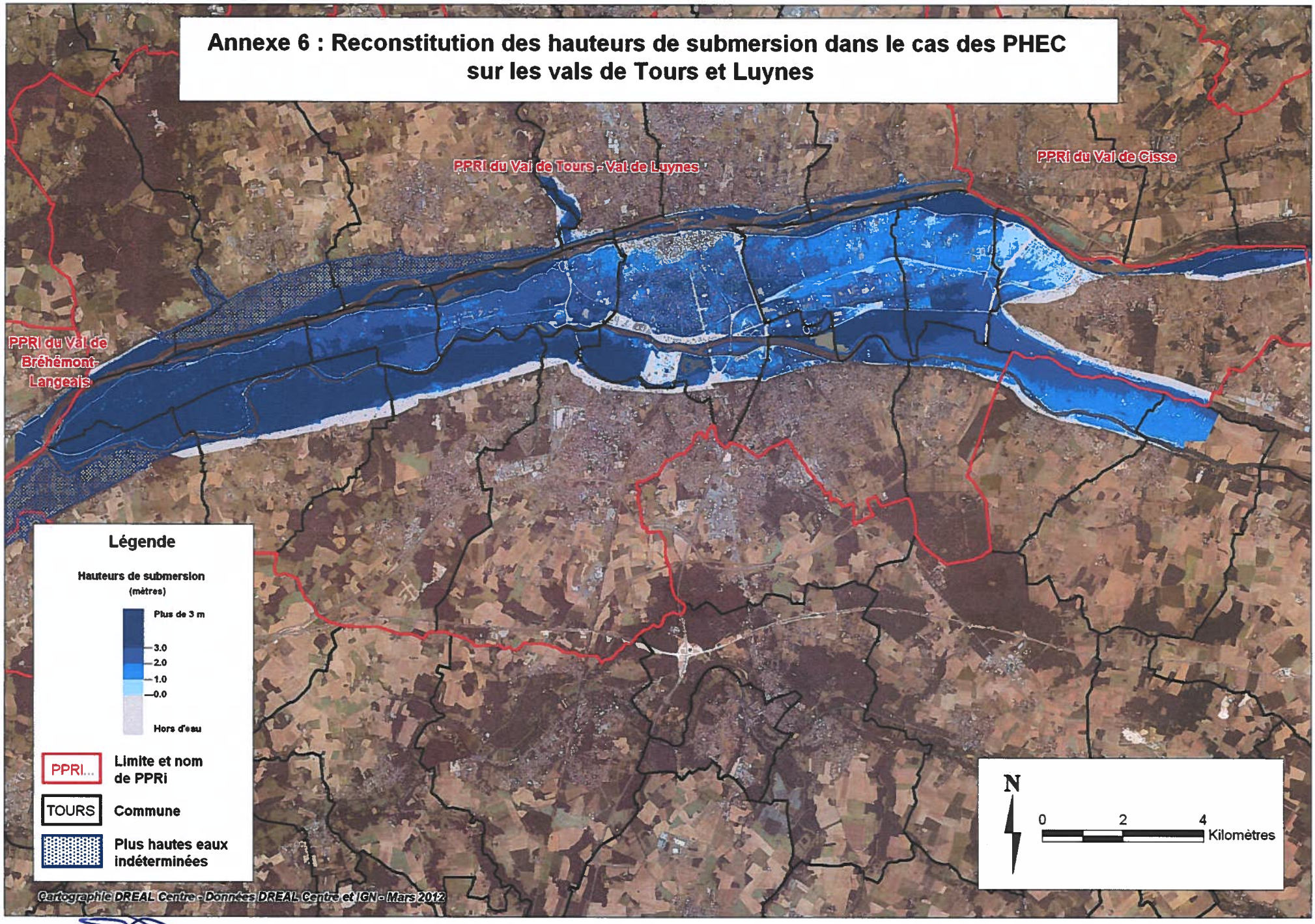
Le préfet,

Jean-François DELAGE

Annexe à l'arrêté du 25 JAN. 2012
Prescrivant la révision du PPR inondation " Val de Tours - Val de Luynes "



Annexe 6 : Reconstitution des hauteurs de submersion dans le cas des PHEC sur les vals de Tours et Luynes

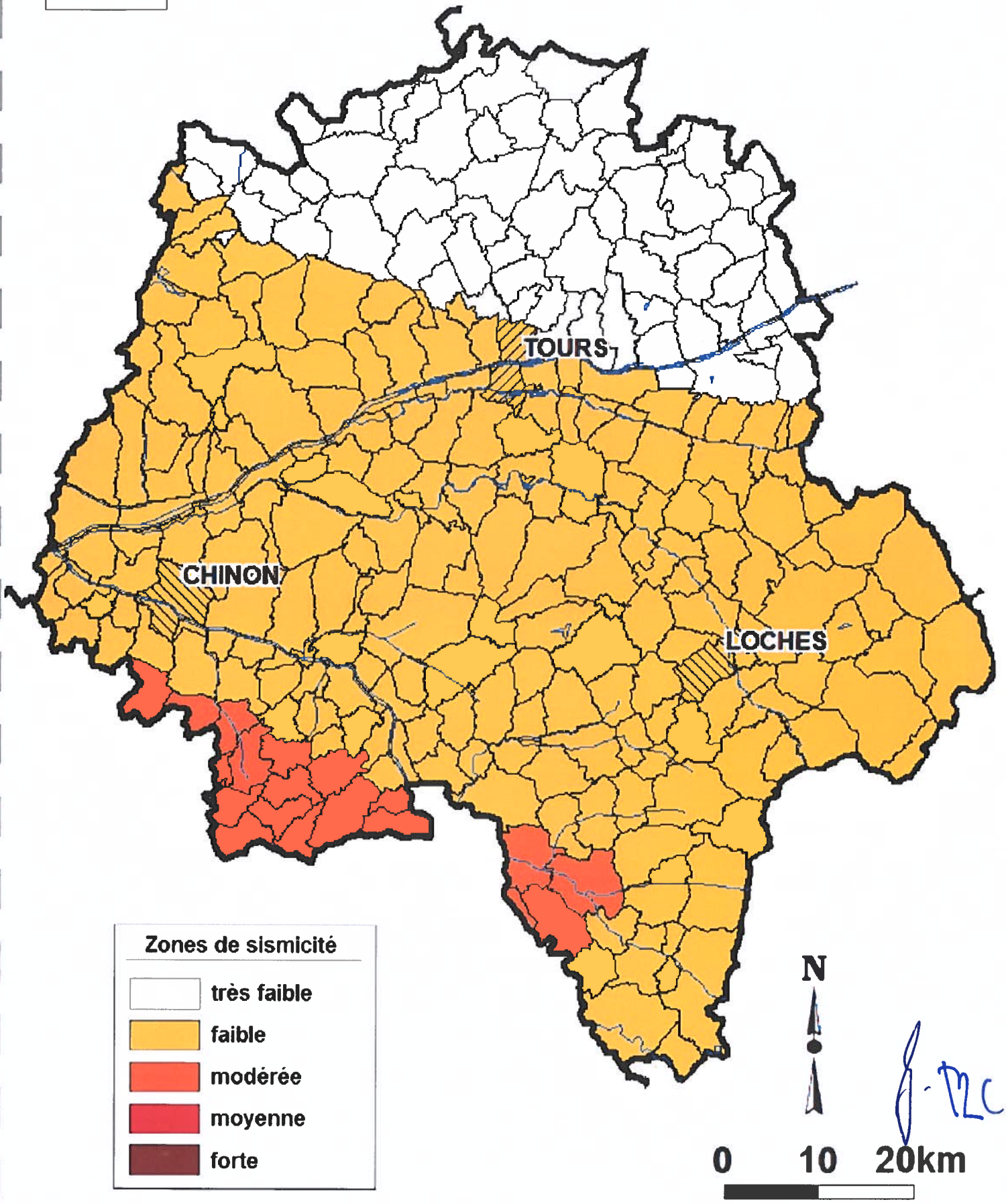


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
D'INDRE-ET-LOIRE

Nouveau zonage sismique en Indre-et-Loire

Décret 2010-1255 et 2010-1254 du 22 octobre 2010



Direction Départementale de l'Equipement d'Indre et Loire
Service urbanisme aménagement et environnement

Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE D'INDRE ET LOIRE

Saint Pierre des Corps

Extrait du PPR inondation du Val de Tours - Val de Luynes

approuvé le 29 janvier 2001

Plan de situation

A zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle

- **A1** aléa faible
  - A1a secteur fréquement inondable par débordement de rivière
- **A2** aléa moyen
  - A2a secteur fréquement inondable par débordement de rivière
- **A3** Aléa fort
  - A3a secteur fréquement inondable par débordement de rivière ou remontée de nappe.
- **A4** aléa très fort

B zone inondable urbanisée

- **B1** aléa faible
  - B1b centres bourgs anciens et centres villes à forte densité de constructions et / ou d'habitants
- **B2** aléa moyen
  - B2b centres bourgs anciens et centres villes à forte densité de construction et / ou d'habitants
  - B2s urbanisation sous forme de maisons de ville sur un parcellaire étroit
- **B3** aléa fort
  - B3b centres villes et centres bourgs anciens à forte densité de construction et / ou d'habitants
  - B3s urbanisation sous forme de maisons de ville sur un parcellaire étroit

46.50 — Cote des plus hautes eaux connues - en m , NGF -

Limite de zone ou de secteur

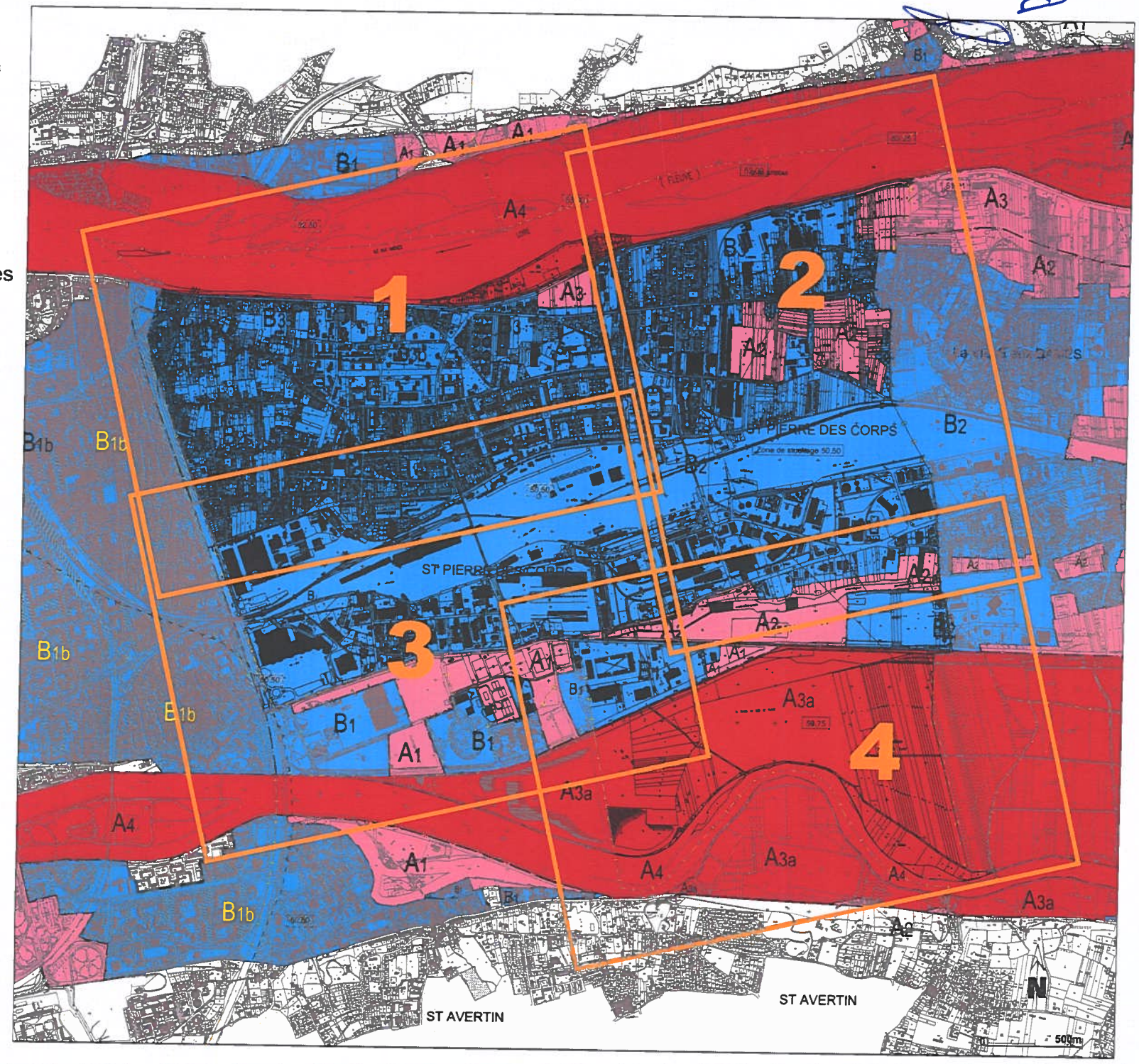
Limite communale

A4 , A1a , A2a , A3a

A1 , A2 , A3

B1 , B2 , B3

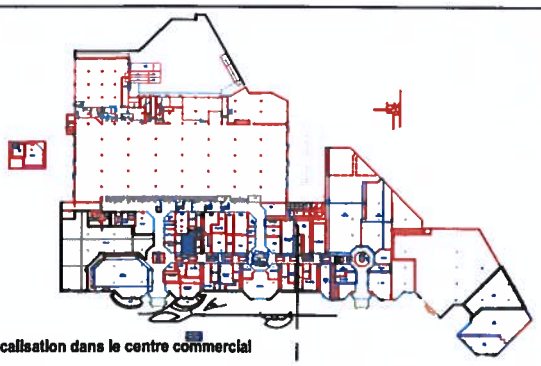
B1b , B2b , B3b B2s , B3s



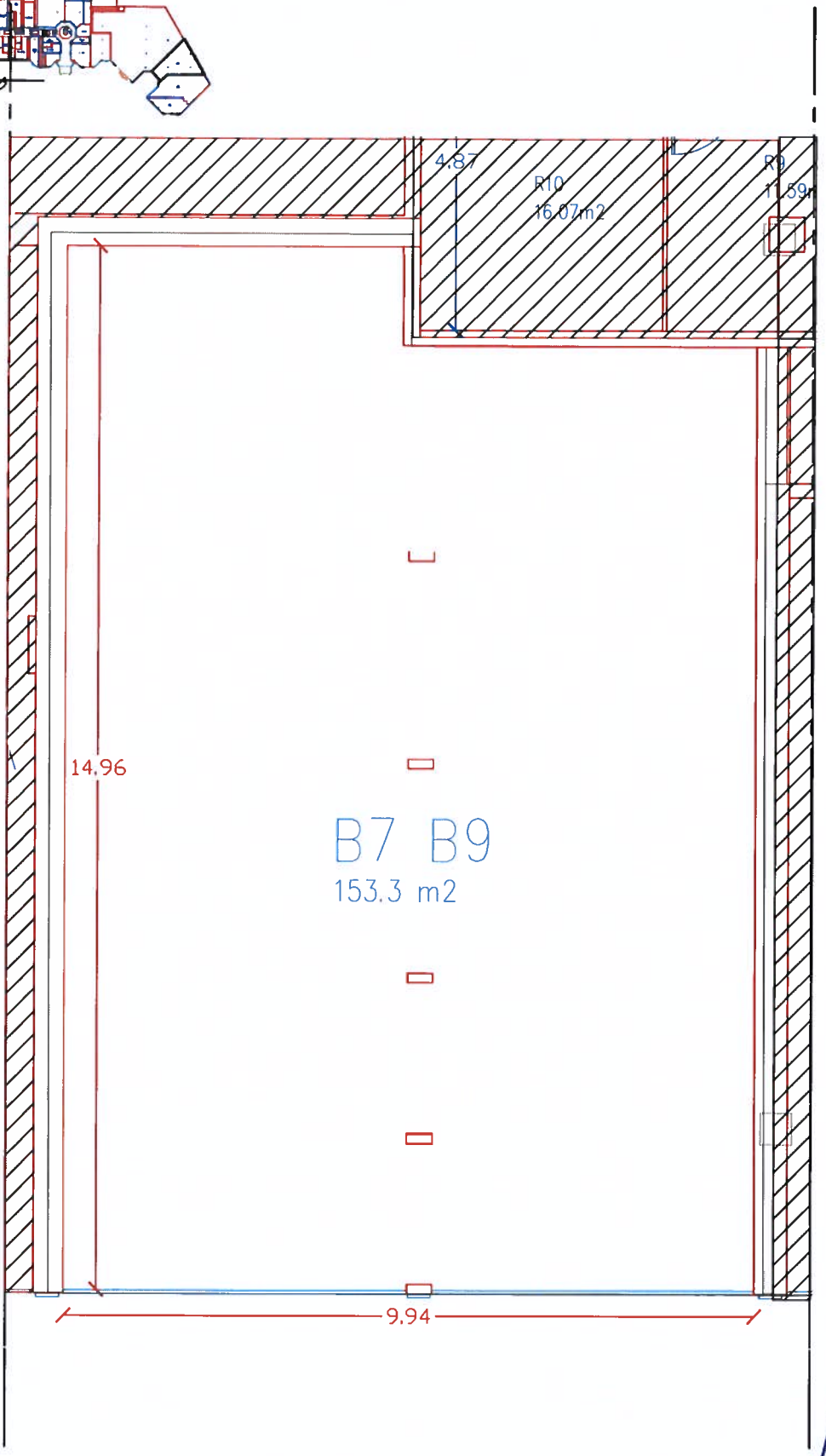
St-Pierre des Corps Extrait du PPR inondation du Val de Tours Val de Luynes - approuvé le 29 janvier 2001 - **Planche 3**

PL.

Vr



localisation dans le centre commercial



EUROCOMMERCIAL
107 rue Saint Lazare
75009 Paris

Lot B7/B9 - 153.3 m2 GLA

Surface et cotations donnés à titre indicatif d'après plan informatique.
Relevé des existants à la charge du preneur avant l'établissement du plan d'aménagement.

Atlantes
Les Atlantes - centre commercial
Avenue Jacques Duclos
37700 Saint Pierre des Corps

DATE : OCT 2020
Echelle : XXX

PL

Atlantes

Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales

SOMMAIRE

1. DESCRIPTIF DES LOCAUX

1.1 RESEAUX ET DISTRIBUTION

1.1.1 Réseaux eaux – eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales est raccordé pas des collecteurs situés dans l'emprise du Centre qui rejoignent le réseau d'eaux pluviales enterré et relié aux réseaux publics.

Le réseau d'eaux usées est conçu de manière à permettre aux Preneurs de raccorder leurs installations au réseau installé par le Bailleur sur des « culottes » laissées en attente, au fond de chaque local.

Chaque surface commerciale distincte a au moins une possibilité de raccordement ce qui permet de raccorder un WC et un lavabo sur le réseau d'eaux usées.

1.1.2 Eau potable

Amenée d'eau froide jusqu'aux locaux du Preneur et avant compteur aux emplacements définis par le Bailleur (en fond de coque). Cette amenée d'eau froide se fait par une canalisation d'un diamètre de DN 25 pour les boutiques et DN 40 pour la cafétéria et les moyennes surfaces sauf demande expresse du Preneur avec prise en charge des travaux supplémentaires pour un diamètre supérieur.

Cette attente est constituée d'une vanne avant compteur, d'un clapet antipollution et d'un robinet à boisson sphérique bouchonné.

1.1.3 Eau chaude

Chaque Preneur à la possibilité de produire de l'eau chaude pour ses besoins courants en installant un chauffe eau électrique dans la limite de la puissance mise à disposition par le Bailleur. L'installation de production d'eau chaude est à la charge du Preneur.

1.1.4 Electricité

Le Bailleur met à la disposition d'EDF un local dit de livraison et de transformation ainsi qu'un local de comptage dans lequel sont placés les compteurs d'énergie individuels de chaque Preneur.

Ce local, qui est un poste de distribution publique, est alimenté en moyenne tension par EDF et est spécialement équipé, pour les boutiques, de deux transformateurs de 1000 KVA y compris les cellules d'arrivée et de protection de ce transformateur ainsi que les liaisons câbles M.T/B.T.

Depuis le local comptage, chaque boutique est alimentée par un câble individuel.

Les câbles d'alimentation des boutiques sont déroulés dans des chemins de câbles posés le longs des malls.

Tout changement de ce câble d'alimentation implique la dépose de l'ancien câble.

En amont, il a été installé par le Bailleur les panneaux de branchements équipés d'un disjoncteur.

En aval, il a été installé par le Bailleur un disjoncteur de branchements différentiels ; le calibre de ce disjoncteur est fonction du réglage maximum du disjoncteur en amont.

La prestation du Bailleur se limite au disjoncteur placé dans la boutique. Le Preneur fait son affaire de tous les travaux d'électricité nécessaires à son installation propre.

Il tiendra compte du fait que la puissance maximum à installer dans la boutique ne devra pas dépasser :

- 160VA au m² pour les boutiques dont la surface est inférieure à 300m².
- 120VA au m² pour les boutiques dont la surface est supérieure à 300 m².

Le disjoncteur doit rester en permanence accessible.

Le Preneur doit faire sa demande de branchement, le plus tôt possible, auprès des services d'EDF.

Un comptage individuel sera fourni et installé par EDF aux frais du Preneur.

Les facturations de consommation seront adressées directement par EDF à chaque commerçant, après relevés des compteurs.

Le Bailleur ne fournit pas de réseau d'alimentation électrique de remplacement (réseau secouru sur groupe électrogène) pour les boutiques, sauf seulement et partiellement pour le mall.

1.1.5 Eclairage de sécurité

Le Preneur a à sa charge l'éclairage de sécurité et de sortie de secours de son local (par bloc autonome type permanent, modèle agréé avec mise au repos).

1.1.6 Gaz

L'utilisation de cette énergie pour les parties privatives est strictement interdite.

PLC

1.1.7 Téléphone

Le Preneur doit faire sa demande de ligne téléphonique auprès de l'agence commerciale des Télécommunications.

Le bailleur met à la disposition des PTT un local répartiteur et assure l'ensemble des travaux suivants depuis ce local :

- Mise en place de chemins de câbles
- Alimentation des boutiques par un câble 4 paires en fond d'alvéole aboutissant sur un conjoncteur pour les boutiques dont la surface est inférieure à 300m² et 28 paires pour les boutiques dont la surface est supérieure à 300m².

1.1.8 Fuel

L'utilisation de fuel pour les parties privatives est strictement interdite.

1.2 CARACTERISTIQUES GENERALES

1.2.1 Ossature et dallage

Les charges d'exploitation suspendues à la structure sont limitées à 60kg/m².

Le dallage constituant le sol est prévu pour supporter une charge de 500kg/m² dans les boutiques et 1000kg/m² pour les moyennes surfaces. Toute surcharge supérieure à celle définie ci-dessus tant ponctuelle que répartie devra, avant mise en œuvre, obtenir l'accord du bailleur.

1.2.2 Couverture

L'ensemble du centre est couvert par du bac acier + isolation laine de roche + étanchéité type « élastomère ».
Coefficient K = 0.7W/m².

Pour l'exécution des travaux, le Preneur ne doit en aucun cas s'accrocher ou percer le bac acier. Il doit obligatoirement se fixer dans les éléments porteurs (poutres, pannes) et doit avertir les Entrepreneurs travaillant à l'exécution de ces travaux.

1.2.3 Hauteur

La complexité de la charpente et les différences de niveau ne permettent pas de donner les hauteurs libres sous les éléments de structure.

En conséquence, les hauteurs libres sous pannes et poutres seront à relever sur place.

1.2.4 Ouvrages communs

Des ouvrages indispensables au bon fonctionnement du Centre ou les éléments particuliers le composant peuvent traverser les volumes loués, par exemple : canalisations, gaines, descentes d'eaux pluviales et usées, etc.

Les règles de l'Art et les commodités d'entretien sont susceptibles d'imposer, dans certains cas, des servitudes d'accès en tout temps, à des tampons de dégorgement par exemple, ou toute autre servitude technique aux locaux de certains Preneurs qui ne pourront s'y opposer.

Il est strictement interdit, à tout Entrepreneur que ce soit, de reprendre ces ouvrages en reportant les charges dues à ceux-ci sur les ouvrages suivants :

- Chemins de câbles de toute nature
- Réseau sprinkler
- Gaine de climatisation
- Réseau fluides (eau, EU, EP), etc.
- Lambrequin en limite des boutiques

Si tel était le cas, le Bailleur ferait défaire immédiatement les travaux en cause et commanderait, si nécessaire, les travaux de réfection et ce, à la charge du Preneur.

1.3 FINITIONS

1.3.1 Dallage

Il est livré en béton avec des joints de dilatation. L'épaisseur de la dalle livrée aux Preneurs est de 0.18m environ.

Le preneur devra faire respecter par ses Entrepreneurs l'existence de ces joints.

1.3.2 Murs et cloisons

Les murs de séparation entre les locaux loués ou entre le local et les parties communes sont montés toute hauteur sous couverture.

Les murs sont en agglomérés creux brut de 20 cm hourdés deux faces. Aucun élément lourd ne peut y être accroché directement en scellement sans reporter l'effort au sol et leur utilisation, par le Preneur, est soumise à l'accord exprès du bailleur que le Preneur s'engage à recueillir.

1.3.3 Façades sur mall

Elles sont délimitées en partie basse par le revêtement du mail (carrelage), en partie haute par la sous face du lambrequin situé à 3.30m et latéralement par les habillages de têtes de mur de séparation des boutiques.

1.3.4 Façades extérieures M.S et G.S – parties pleines

Elles sont réalisées soit en panneaux verticaux de béton cellulaire, épaisseur 15 cm ou en bardage métallique double peau, plateau intérieur galvanisé (coefficient K=0.70W/m²).

1.3.5 Façades extérieures M.S, G.S et restaurants – parties vitrées

Le remplissage des baies est à la charge des Preneurs. Les Preneurs devront mettre en œuvre ces ouvrants suivant les annexes 1 et 2 du présent cahier des charges.

Aucune modification ne pourra être réalisée par le Preneur sans accord du Bailleur.

2. TRAVAUX A EXECUTER PAR LE PRENEUR

2.1 DOSSIERS D'AMENAGEMENT

Il est fait obligation au Preneur, pour la conception de son projet ainsi que pour le suivi de la réalisation de ses travaux, de faire appel à un Maître d'œuvre qualifié.

L'ensemble des travaux du Preneur respectera, en tout point, les conditions du présent Cahier des Charges.

Si tel n'était pas le cas, le Bailleur se réserve le droit, sous quinze jours, après une mise en demeure par simple lettre recommandée avec accusé de réception, de faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais du Preneur et ce, sans que celui-ci puisse prétendre à quelque préjudice ou perte d'exploitation que ce soit.

Il est demandé à chaque Preneur de déposer un dossier d'aménagement pour les travaux qu'il compte réaliser dans son magasin.

Le dossier d'aménagement sera adressé au Syndic de Copropriété en 5 exemplaires et comprendra pour chacun d'eux :

- la demande de travaux exemptée de permis de construire
- dossier descriptif des aménagements
- plan de l'état existant, y compris de la façade en couleur
- plan de l'état projeté :
    - coupes longitudinales et transversales
    - vues en plan d'ensemble de l'éclairage ambiant
    - plan d'aménagement au sol
    - élévation sur façade et maquette de façade à l'échelle 1/50
    - plan de masse, plan de situation et localisation du local
- notice de sécurité
- plan de sécurité
- notice d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- engagement du maître d'ouvrage

- Courrier attestant de la commande auprès d'un bureau de contrôle agréé d'une mission de contrôle technique pour les travaux, ainsi que le rapport initial du bureau de contrôle technique agréé.
- Copie des procès verbaux de classement au feu datés de moins de 5 ans
- Schéma unifilaire
- Planning des travaux non calé dans le temps
- Engagement du Maître d'Ouvrage à respecter les règles générales de construction, et notamment celles relatives à la solidité.

Le Preneur devra transmettre au syndicat de copropriété, qui transmet à l'administration, 5 semaines au moins avant la fin des traavaux, une demande d'ouverture au Maire de la commune de Saint Pierre des Corps, ainsi qu'au secrétariat de la Commission de Sécurité, afin qu'une visite de réception soit organisée.

Cette demande est adressée sous couvert du Responsable Unique Sécurité, qui fait suivre aux organismes concernés.

Visite d'ouverture (Art. 46 et 47 du décret du 8 mars 1995):

Le Maître d'Ouvrage doit fournir :

- Les rapports relatifs à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique établis par les personnes ou les organismes agréés (rapports finaux du bureau de contrôle).

- L'attestation selon laquelle le Maître d'Ouvrage certifie avoir fait exécuter l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur.

- L'attestation du bureau de contrôle, lorsque son intervention est obligatoire, précisant que la mission solidité a bien été exécutée. Cette attestation est complétée par les relevés de conclusions des rapports de contrôle, attestant de la solidité de l'ouvrage.

Dans le cas où la mission solidité n'est pas obligatoire, le bureau de contrôle l'attestera par écrit.

Nota :
Toute modification apportée au dossier d'aménagement initial déposé en Mairie devra faire l'objet d'un nouveau dossier complémentaire assorti d'une nouvelle phase de travaux.

Le dossier initial et le dossier complémentaire feront chacun l'objet d'une réception indépendante.

2.2 AMENAGEMENT DES BOUTIQUES

Les travaux d'aménagement intérieur, ainsi que le traitement de la façade et les enseignes, devront répondre aux attentes du Cahier des charges Boutiques - Vitrines et Enseignes, présenté en annexe 3 de ce présent document.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur sont à ses seuls frais et sous la responsabilité du Maître d'œuvre qu'il aura choisi.

Ils auront fait l'objet de plans et descriptifs qui devront avoir été approuvés par le Bailleur, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée d'une façon quelconque du fait de cette approbation.

En outre, il est exigé un accord sur la maquette de la façade de la boutique présenté en couleur 1/50.

Les travaux d'installation intérieure se rapportant à la description ci-après ne sauraient être considérés comme limitatifs.

Nota : Observations importantes

a) Mezzanines

En fonction des hauteurs disponibles et dans le cas où le Preneur aurait la possibilité de réaliser une mezzanine sur tout ou partie de sa boutique, celle-ci ne pourra être créée à ses frais qu'après accord du Bailleur sans qu'aucun appui, charge ou accrochage ne soit pris sur les parois verticales ni en plafond.

Le plancher de la mezzanine sera donc supporté par une ossature indépendante de l'ouvrage existant. Le Preneur fera son affaire personnelle de la mise en conformité de son local au point de vue sécurité, climatisation etc.

Les points d'appui au sol reprenant les charges dues à la mezzanine seront soumis au préalable à l'agrément du **Bureau de contrôle**.

b) Matériaux utilisés dans les aménagements

Il est précisé qu'à la demande des pompiers, il est fait obligation à tous les Preneurs de soumettre à ceux-ci la liste des matériaux qui seront utilisés dans les aménagements des locaux afin d'obtenir un accord des services d'intervention en matière d'incendie.

2.2.1 Plafond

Tous les habillages des plafonds ou des faux-plafonds, y compris ceux nécessaires pour les ouvrages du Bailleur situés dans le volume loué, sont à la charge du Preneur.

Il est prévu le passage des évacuations de fumées au travers des faux-plafonds, dans le cas où la Commission de Sécurité le demanderait.

Dans certains cas, réserves de marchandises par exemple, si la Commission de Sécurité demande des exutoires de fumée, ceux-ci seront mis en place à la charge du Preneur.

2.2.2 Devantures / vitrines sur mall

Le Preneur a à sa charge tous les travaux de façade donnant sur les parties communes y compris devantures, vitrines, systèmes de fermeture, de sécurité, raccordement des boutiques au profil monté par le Bailleur en tête de cloison en bout de mur de séparation sur mall.

Au cas où le raccordement de la décoration des boutiques sur le trumeau du mur séparatif serait insuffisant ou inesthétique, le Bailleur se réserve la possibilité de prévoir un habillage de ce trumeau à la charge du Preneur.

Le Bailleur attire tout spécialement l'attention du Preneur sur la très bonne qualité esthétique que devra avoir sa façade, par l'utilisation de matériaux et d'une enseigne lumineuse obligatoire ainsi que par une recherche de formes.

Se reporter au cahier des charges vitrines présenté en annexe 3.

Vitrines

Tous les arrières de vitrines, les planchers, le plafond ainsi que les installations d'éclairage font parties des travaux vitrines.

Aucune partie d'ouvrage de la boutique ne doit se trouver en saillie au-delà de la limite des locaux loués.

Les vitrines en leur qualité de parties du magasin, vues du public qui circule dans les parties communes, doivent respecter les prescriptions du **Cahier des charges Boutiques – Vitrines et Enseignes (annexe 3).**

En aucun cas, les vitrines et les devantures ne devront dépasser de la limite séparative entre les parties communes et la boutique.

2.2.3 Murs et revêtements muraux

Tous les murs et cloisons à l'intérieur de la surface louée et tous les habillages, revêtements, peinture et protection de tous les murs et poteaux, y compris ceux mis en place par le Bailleur, sont à la charge du Preneur. Ces aménagements seront tels que le local voisin bénéficiera d'un abaissement acoustique satisfaisant.

2.2.4 Portes

Dans l'emprise louée, toutes les portes y compris la serrurerie, la quincaillerie nécessaires à leur mise en place sont à la charge du Preneur. Les sujétions règlementaires telles que les portes coupe feu, dégagements d'accès, etc. sont incluses dans les travaux du Preneur (y compris serrures de sécurité).

2.2.5 Revêtements de sol

Les chapes nécessaires à la mise à niveau des sols ainsi que tous les revêtements, dallages, parquets, carrelages, peinture, etc. sont à la charge du Preneur.

a) Limite entre le revêtement de sol boutique et les parties communes : un joint de fractionnement est obligatoire entre les deux revêtements, une barre de seuil ou cornière métallique.

   De plus, le Preneur devra prévoir obligatoirement, derrière cette cornière, un joint de fractionnement (le type de joint sera soumis à l'approbation du bureau de contrôle et devra être le même pour tous les Preneurs).

b) D'autre part, le Preneur devra respecter les joints de dilatation du Gros Œuvre (voir paragraphe « Dallage »). Il devra prévoir la fourniture et pose, par son entreprise de revêtement de sol, d'un joint de dilatation dans l'épaisseur de la chape et du revêtement. Le type de joint sera soumis à l'accord du Bureau de Contrôle.

c) Les boutiques dont les entrées ou vitrines seraient en retrait par rapport à la limite de propriété devront obligatoirement, dans l'espace compris entre l'alignement et leur entrée ou la vitrine, continuer les revêtements de sols réalisés dans la galerie. Ces travaux seront exécutés par l'entreprise du Bailleur à la charge du Preneur suivant le calepinage proposé par l'Architecte de la galerie.

Nota :
Dans le cas où le contenu des paragraphes précédents ne serait pas respecté, le Bailleur obligera le Preneur à casser partiellement ses travaux et à en assurer la réfection et ce, à sa charge.

2.2.6 Plomberie

Tous les travaux de plomberie à l'intérieur du magasin à partir du robinet d'arrêt sur le branchement en attente sont exécutés par le Preneur.

Le compteur d'eau individuel est obligatoire et est à la charge du Preneur.

Nota :
Le Preneur doit se conformer aux règlements de l'Inspection du Travail, en matière d'hygiène et de sécurité, pour l'implantation des sanitaires privatifs dans son magasin.

2.2.7 Protection incendie

Le local sera protégé par un système de protection automatique à eau du type sprinkler, à la charge du Preneur, depuis l'attente ou les attentes prévues en limites intérieures du local conformément aux règles RI de l'assemblée plénière avec obligation de faire appel à l'entreprise choisie par le Bailleur pour la protection des parties communes.

Les extincteurs internes aux locaux, exigibles suivant l'avis de la Commission de sécurité, sont à la charge du Preneur (boutiques, M.S et G.S). Toutefois, si les extincteurs n'étaient pas installés conformément au plan du dossier d'aménagement, lors du passage de la Commission de Sécurité de réception des travaux préalable à l'ouverture au public, le Bailleur se réserve le droit d'effectuer la mise en place des extincteurs aux frais du Preneur.

2.2.8 Détection incendie

La détection incendie est obligatoire pour les moyennes et grandes surfaces (supérieures à 300m²) et est à la charge du Preneur.

2.2.9 Chauffage, ventilation et conditionnement de l'air

Les ouvrages seront réalisés de telle sorte que les voisins ne subissent aucun trouble à cause de la transmission des odeurs et des bruits.

2.2.9.1 Généralités

La climatisation des malls est assurée par le Bailleur.

La climatisation des boutiques et des moyennes surfaces est assurée par les Preneurs, et est obligatoire.

Le Bailleur met à disposition :

- Pour les boutiques : la distribution commune d'eau destinée à servir de source de chaud et de froid, la mise à disposition au droit de chaque boutique d'une alimentation et retour d'eau, et le renouvellement d'air hygiénique.

- Pour les moyennes surfaces : la distribution commune d'eau chaude et la mise à disposition d'une alimentation et d'un retour d'eau.

Le Preneur a l'obligation d'équiper son magasin d'un système de climatisation.

Il est important que l'ensemble des boutiques soit équipé de façon homogène afin de garantir un fonctionnement équilibré de la climatisation.

Chaque Preneur doit donc suivre impérativement les données ci-après, chaque installation ne pouvant être réalisée qu'après avoir reçu l'accord préalable du Bailleur.

2.2.9.2 Principe des installations

2.2.9.2.1 Boutiques

Sources d'énergie chaud et froid :

Une boucle unique distribue pendant les heures d'ouverture, toute l'année, une eau à une température minimale de 25°C et maximale de 30°C. Cette température est maintenue grâce à une chaufferie gaz et à l'installation d'une tour de refroidissement aéroréfrigérante.

Sur cette boucle, le Preneur devra installer une pompe à chaleur d'eau – air à l'exclusion de tout autre système de chauffage ou refroidissement.

Limites de prestations :

Chaque boutique sera desservie par un branchement sur la boucle à température constante en limite de propriété. Deux vannes bouchonnées seront laissées en attente dans chaque boutique.

Un robinet de réglage de débit permettra l'équilibrage de l'installation.

Fourniture de fluides

L'eau à température constante sera distribuée en toutes saisons durant les heures d'ouverture du Centre.

Conditions de fournitures :

L'eau sera délivrée suivant les conditions suivantes :

Températures extérieures	Boucle
-7°C	25/22°C
+30°C	28/33°C

Débit à disposition : 30 l/ h/m².

Les charges de chauffage de pointe que le Preneur pourra utiliser du système ne doivent pas dépasser la puissance calorifique nécessaire pour permettre au locataire d'entretenir une température intérieure de 19°C pour une température extérieure de -7°C.

Les charges de réfrigération de pointe que le Preneur pourra utiliser du système ne doivent pas dépasser la puissance frigorifique nécessaire pour permettre au Preneur d'entretenir une température normale de 25°C pour une température de 30°C.

L'eau est fournie au Preneur avec une pression suffisante pour vaincre une perte de charge globale dans le réseau de canalisations à l'intérieur du magasin qui ne dépasse pas 3 m CE.

Air neuf

L'air neuf nécessaire au commerce est amené par le mail sur la base de 7 à 10 volumes / heure.

Extraction d'air vicié des sanitaires

L'air vicié des boutiques et des sanitaires boutiques est extrait en fond de magasin par une gaine collective en tôle cheminant en fond de boutique. Cet air est extrait sur la base de 8 m3/h/m² et est rejeté à l'extérieur par ventilateur.

Une attente équipée d'un registre de réglage capable du débit ci-dessus indiqué est laissé en attente dans chaque boutique.

Le Preneur, à partir de cette attente, réalisera son propre réseau d'extraction vers son local.

La perte de charge dans le réseau ne devra pas dépasser 5 mm CE.

2.2.9.2.2 Moyennes surfaces

Source d'énergie « chaud »

Une boucle unique distribue pendant les heures d'ouverture en période hivernale, une eau dont le régime de température est de 80°C / 60°C.

La température de départ étant maintenue grâce à une chaufferie gaz.

A partir de cette boucle, le Preneur devra effectuer son installation de chauffage.

Nota :
La source d'énergie « froid » n'est pas distribuée pour les moyennes surfaces.

Limites de prestations :

Chaque moyenne surface est desservie par un branchement sur la boucle « eau chaude » en limite de propriété. Deux vannes bouchonnées sont laissées en attente dans chaque moyenne surface.

Fourniture de fluides

L'eau chaude est distribuée en période hivernale à partir d'une température extérieure inférieure à 12°C durant 3 heures consécutives.

Le régime d'eau est à température constante.
Aller : 80°C
Retour : 60°C

Débit à disposition : 5,16 l/h/m².

L'eau est fournie au Preneur avec une pression suffisante pour vaincre une perte globale dans le réseau de canalisation à l'intérieur du magasin qui ne dépasse pas 5 m CE.

Air neuf

Le Preneur assurera ses besoins en air neuf à partir de ses propres ouvrages en terrasse de son magasin.

Extraction d'air vicié (brasserie-restaurant)

Le Preneur assurera ses besoins en air neuf à partir de ses propres ouvrages en terrasse de son magasin comprenant des traitements contre les odeurs du type « charbons actifs ou équivalent ».

Tous les ouvrages de prise d'air, rejet d'air et équipements en terrasse devront être soumis au bailleur, pour accord.

Désenfumage (pour les moyennes surfaces supérieures à 300m2)

Il est mis à disposition :

- Les exutoires des fumées de la moyenne surface.
- Les écrans de cantonnement réglementaires dans la moyenne surface.
- Le système de production d'air comprimé centralisé.
- Deux amenées d'air comprimé en attente en limite de propriété pour les commandes de désenfumage du Preneur (ouverture et fermeture).

Equipements :

Les exutoires sont équipés :

- De vérins à double effet,
- D'une ouverture et fermeture à gaz,
- D'un fusible avec micro cartouche pour la commande automatique.

Les écrans de cantonnement sont en matériau MO, stable au feu ¼ heure.

Hauteur sous écran de cantonnement : 3 m 50.

Conformité :

L'ensemble des équipements de désenfumage est conforme aux instructions techniques n° 247 relatives au désenfumage dans les établissements recevant du public, ainsi qu'aux règles R 17 de l'APSAIRD.

Le Preneur a à sa charge l'installation de commande d'ouverture et de fermeture des exécutoires à partir des attentes en air comprimé qui sont également à la charge du Preneur.

Le Preneur a la possibilité de modifier la position de ses exutoires et écran de cantonnement avec l'accord du Bailleur. Ces travaux sont à la charge du Preneur et doivent recevoir impérativement l'accord du Bailleur.

2.2.9.3 Entretien, exploitation

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

Le Preneur adressera au Bailleur, pour approbation, le texte du contrat d'entretien de ses installations avant signature par les parties, puis lui adressera un exemplaire après signature.

Il est rappelé que ce contrat devra être établi suffisamment tôt afin qu'il entre en vigueur dès la mise en service des installations.

2.2.10 Ouvertures Trémies

Ouvertures dans le toit

Elles seront interdites, sauf cas exceptionnel et, devront recevoir l'accord du Bailleur.

Si tel est le cas, elles devront être exécutées en des endroits bien précis et conçues de façon à n'apporter aucune gêne à quelque ouvrage du Centre Commercial que ce soit. Elles seront exécutées par l'entreprise choisie par le Bailleur et ce, aux frais exclusifs du Preneur.

2.2.11 Installations électriques

L'installation électrique exécutée par le Preneur a son origine en aval du disjoncteur installé dans sa boutique. Le facteur de puissance de ces installations ne doit pas être inférieur à 0.90.

Le Preneur fait son affaire de la fourniture et des travaux d'installation de toutes les connexions et travaux électriques, y compris les supports de toute nature, les câbles, les lampes, les interrupteurs, la distribution de la force, le tableau électrique de protection, éclairage de secours etc.

Tous les ouvrages électriques devront être conformes aux règlements en vigueur (U.T.E) et doivent satisfaire les spécifications requises par les assurances du Centre Commercial et installations communes (radioélectriques).

2.2.12 Installation Robinet d'Incendie Armé (RIA)

Pour les moyennes et grandes surfaces, obligation est faite au Preneur d'installer, à ses frais, et conformément aux règles de sécurité et à l'avis de la Commission de Sécurité des robinets d'incendie armés (RIA) DN 19 pour les locaux à risques courants et DN 25 pour les locaux à risques particuliers. Un dévidoir orientateur et 30 m de tuyaux semi-rigides est obligatoire.

Cette installation sera piquée sur la ou les attente(s) en limite du local prévue(s) par le Bailleur.

2.2.13 Isolation descente d'eaux pluviales

Des descentes d'eaux pluviales traversent certaines boutiques. Les Preneurs de celles-ci sont tenus d'isoler ces descentes afin d'éviter la condensation au contact de l'air ambiant ; ces travaux sont à la charge du Preneur.

2.2.14 Raccordement au réseau eaux usées

Le Preneur aura à sa charge le réseau « eaux usées » interne à la boutique. Ce réseau sera raccordé sur la culotte en attente disposée en fond de boutique. Dans le cas de commerce déversant dans le réseau E.U. des substances graisseuses, il sera fait obligation au Preneur et à sa charge de mettre en place un bac dégraisseur en amont au réseau collectif.

Les caractéristiques de ce bac seront conformes aux normes en vigueur et devront obtenir l'approbation du bureau de contrôle qui devra impérativement être transmise au Bailleur.

2.2.15 Isolation antivibratoire

Dans les commerces où du matériel pouvant occasionner des vibrations sera installé (exemple pressing) ; toutes les précautions devront être prises afin de respecter les normes acoustiques ISO 45.

2.2.16 Etanchéité, dallage

Dans tous les locaux devant être lavés à grande eau (cuisine, lavabo, etc.) une étanchéité au sol avec relevés périphériques devra obligatoirement être réalisée par le Preneur.

2.2.17 Stockage des déchets

Tous les commerces alimentaires et restaurants devront installer dans leurs locaux, un local de stockage des déchets avec compacteurs.

3. CONDITIONS ET CHARGES PARTICULIERES DES TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR SOUS SA RESPONSABILITE

Il est rappelé que chaque Preneur a pour ses travaux la qualité de Maître d'Ouvrage et qu'en conséquence, sa responsabilité est engagée vis-à-vis de tout tiers.

3.1 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Il est précisé que les travaux des divers corps d'état sont exécutés conformément au Cahier des Conditions et Charges Générales applicable aux travaux de bâtiment, à l'ensemble des normes françaises (R.E.E.F. – D.T.U.), au présent descriptif et plus généralement aux règles de l'Art. Ils sont d'ailleurs soumis à l'application de la norme NF P 03.001 régissant les travaux privés.

En outre, ils observeront les prescriptions imposées par le code de la construction et de l'habitation, articles R 123-1 à R 123-55 ainsi qu'au règlement de sécurité afférent approuvé par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

3.2 PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

L'importance du magasin ou la nature des produits vendus nécessite l'obtention de certaines autorisations administratives.

Le Bailleur, à titre de contrôle, peut exiger du Preneur la production des accords administratifs éventuellement nécessaires qui lui auront été délivrés. Ces derniers s'imposeront de plein droit au Preneur.

Il est rappelé que les dispositions prévues dans le cadre du permis de construire accordé au Bailleur s'imposent au Preneur qui est réputé en avoir connaissance et qui déclare s'y soumettre.

Pour les cellules dans lesquelles le Preneur exerce une activité dite de « petite restauration », ce dernier devra, avant tous travaux, proposer son projet et obtenir l'accord de la Direction des Services Vétérinaires.

Pour toutes les cellules, les Preneurs doivent, avant travaux, présenter leur projet et obtenir l'accord de la Commission de Sécurité.

3.3 QUALITE DES TRAVAUX

Chaque Preneur obtiendra de ses Entrepreneurs une garantie d'un an minimum à compter de l'ouverture de son magasin, pendant laquelle ils resteront responsables de tout défaut (mauvaise exécution dans la mise en œuvre des matériaux, mauvais choix de ces derniers). Le remplacement ou la remise en état sont exécutés pendant le délai de garantie et dans les quinze jours après que les défauts soient apparus. Le délai pourra être porté à trente jours en cas de gros ouvrages.

En tout état de cause, le Preneur restera responsable vis-à-vis du Bailleur de l'état de ses locaux, de ses ouvrages et de leur bonne tenue. Il fera son affaire personnelle des difficultés éventuelles qu'il pourrait rencontrer pendant ou après les travaux avec les entreprises chargées de leur exécution.

4. PRESCRIPTIONS SPECIALES

Le Preneur ne peut entreprendre de travaux que sur la base des documents ayant reçus l'agrément du Bailleur.

Le Bailleur examinera le projet d'aménagement sous le double aspect de l'harmonie architecturale du Centre d'une part, et de la compatibilité technique avec ses ouvrages des installations envisagées par le Preneur, d'autre part.

Celui-ci fera part de son accord ou de ses observations. Dans ce dernier cas, le Preneur devra apporter à son projet les modifications correspondantes.

Une fois l'accord définitif obtenu, le Preneur pourra faire procéder au dépôt de son dossier auprès du syndicat de copropriété.

Le Bailleur conserve le droit de s'assurer que les travaux sont conformes aux documents pour lesquels il a donné son accord. Au cas où il n'en serait pas ainsi, les travaux de remise en conformité pourront, si le Preneur n'y fait pas procéder dans le mois qui suit la demande du Bailleur, être exécutés par ce dernier aux frais, risques et périls du Preneur.

L'accord que le Bailleur donne sur les documents du projet ainsi que celui qu'il donne sur les ouvrages achevés du Preneur ne vise que la satisfaction des clauses du présent descriptif technique, et ne peut, de quelque façon que ce soit, engager sa responsabilité.

Le Preneur conserve entièrement ses prérogatives de Maître d'Ouvrage vis-à-vis de ses propres entreprises qui gardent leur entière responsabilité règlementaire ou contractuelle.

4.1 Choix des Entrepreneurs

Entreprises imposées

Le Bailleur peut, pour des motifs de responsabilité, de règlements, d'assurance ou de bonne exécution des travaux imposer au Preneur certaines entreprises travaillant pour le Centre Commercial.

Le Preneur traitera directement auprès des entreprises en qualité de Maître de l'Ouvrage.

Entreprises choisies par le Preneur

Les entreprises choisies par le Preneur seront soumises au Bailleur avant tout début d'exécution des travaux ; celui-ci pourra refuser l'agrément si :

- Défaut de qualification professionnelle requise pour les entreprises de Gros Œuvre et d'électricité.
- Les polices d'assurances relatives aux travaux ne peuvent lui être présentées.

4.2 Organisation et conditions spéciales d'exécution des travaux

Le déroulement harmonieux de l'exécution des travaux des différents Preneurs implique le respect d'un certain nombre de mesures dont la traduction pratique fait l'objet des clauses énoncées ci-après. Celles-ci prennent notamment en considération l'impératif et l'achèvement des travaux.

4.3 Conditions applicables aux entrepreneurs et aux fournisseurs du Preneur

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

4.3.1 Règles de l'Art

Il est demandé une exécution conforme aux règles de l'Art et à toutes les spécifications agréées par le Bailleur, le Preneur et les assurances.

4.3.2 Dépôt de matériel et approvisionnement

Il est interdit de déposer du matériel ou des matériaux en dehors du local loué, ou uniquement pendant leur déchargement et leur reprise, qui devront alors respecter les indications du responsable sécurité du site.

Sont interdites pendant les heures d'ouverture au public : toute manutention dans le mail, la manutention des volumes verriers ainsi que la pose et l'approvisionnement de ces volumes.

Les approvisionnements volumineux (meubles, matériaux, ...) doivent être terminés avant l'ouverture au public.

Les issues de secours du centre sont strictement interdites aux approvisionnements.
Il est formellement interdit d'utiliser les caddies pour les approvisionnements.

4.3.3 Implantation, installation entreprise

Toutes les installations des entreprises du Preneur devront être implantées à l'intérieur du local sauf dérogation du Bailleur, limitée dans le temps.

4.3.4 Exécution des travaux

Tous les travaux indispensables à l'aménagement du local loué y compris la préparation des mortiers, bétons etc. devront être exécutés à l'intérieur du local.

Travaux par points chauds

Il est nécessaire de faire établir un permis de feu par le service de sécurité, pour chaque opération de soudure ou découpage à la tronçonneuse.

Nuisances

Sont à proscrire durant les heures d'ouverture au public tous **les travaux bruyants** (perceuse à percussion, marteau piqueur, tronçonneuse, etc..), générant une gêne pour les autres commerces ou le public, ainsi que ceux générant beaucoup de poussière, à moins que des dispositions soient prises pour en diminuer les répercussions. Le Centre offrant la possibilité d'intervenir de 23h00 à 8h20, les démolitions doivent être exécutées pendant la nuit.

Tout travail apportant des nuisances pour les commerces avoisinants sera arrêté sur simple demande du Service de Sécurité du Centre.

Aucune présence au Poste Central de Sécurité n'étant habituellement prévue de nuit, les frais liés à la présence de personnel pendant les travaux seront à la charge du Preneur.

Pour les prestations de nuit, la commande doit être faite auprès du responsable sécurité au moins 4 jours à l'avance, avec signature préalable d'un bon de commande.

Permis de travail

Préalablement à leur intervention sur un chantier, les entreprises doivent faire parvenir par courrier ou télécopie leurs jours et heures d'intervention ainsi que la liste nominative du personnel présent.

Un permis de travail est à retirer chaque jour au PC Sécurité.

4.3.5 Enlèvement des détritus et gravois

Les entreprises devront enlever leurs détritus et gravois aux décharges au minimum une fois par semaine et plus souvent si le responsable de la galerie l'exige.

En cas de négligence ou de refus de l'Entrepreneur, le Bailleur notifie au Preneur que, dans le délai de vingt quatre heures, il fera enlever, à ses frais, risques et périls, les gravois considérés.

4.3.6 Clôtures, palissades

Le Preneur aura l'obligation de cloisonner sur le mail le chantier par une cloison en mélaminé blanc d'épaisseur supérieure ou égale à 18mm, classement au feu M3, faisant 3,28 m de hauteur et ce, sur toute la largeur du magasin. Cette cloison sera disposée à 0,80m de la façade maximum et sera étanche à la poussière.

Il est demandé d'apposer un visuel sur l'intégralité de la palissade, dès le premier jour de pose de la palissade, mentionnant le motif de fermeture, la date de réouverture ainsi que le logo de l'enseigne en travaux, mais, en aucun cas, une quelconque publicité des sociétés réalisant le chantier. Ce visuel sera à faire valider par le bailleur avant pose.

Toute dérogation est à faire valider par le Bailleur.

4.3.7 Raccordements aux réseaux

Les raccordements aux réseaux des concessionnaires et services publics des entreprises du Preneur sont à la charge de ces dernières. Elles en feront leur affaire, en ce qui concerne le branchement électrique (si ce n'est pour le tableau de comptage individuel).

Les entreprises du Preneur se raccordent sur le réseau d'eaux usées et eau potable.

Le Preneur devra attirer l'attention des entreprises travaillant pour son compte sur le fait qu'elles ne doivent en aucun cas obstruer, polluer et engorger ces réseaux. Toute reprise nécessaire du fait de ce manque de respect sera à prendre en charge par la ou les entreprise(s) concernée(s).

4.3.8 Inspection du Bailleur

Le Bailleur se donne le droit d'inspecter à tout moment les travaux du Preneur en présence de l'un de ses représentants.

4.3.9 Réparation des dégâts

La charge des réparations des dégâts causés par les entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général de l'ensemble immobilier sont à la charge du Preneur.

5. DROIT D'ACCES

Le Bailleur aura un droit d'accès aux locaux du Preneur afin de procéder à l'inspection et au contrôle de l'équipement du Preneur et de son fonctionnement, en présence d'un représentant du Preneur.

Cahier des Charges des Vitrines Extérieures

Façade extérieure du centre commercial Les Atlantes

Atlantes

EUROCOMMERCIAL
SHOPPING CENTRES

Sommaire

1 Présentation du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de présenter au Preneur les caractéristiques esthétiques, dimensionnelles et techniques des vitrines extérieures qui sont autorisées.

Toute demande de création, remplacement ou modification de vitrines extérieures doit faire l'objet d'une demande auprès du Bailleur sous la forme d'un dossier contenant :

- plans et élévations cotés à l'échelle avec les dimensions des vitrines

- coupe sur la vitrine et la soffite de la retombée de faux-plafond à l'intérieur de la boutique

- descriptif technique

- planning d'intervention

Les travaux du Preneur ne peuvent pas débuter sans accord du bailleur.

exemple de traitement de vitrine extérieure

M LF

2 Vitrines extérieures élévation de principe

01 vitrage clair en glace sécurit joint collé bord à bord

02 porte ouvrant sur l'extérieur ou l'intérieur à traiter en vitrage clair
huisserie aluminium RAL 7002
hauteur de la porte : 2.20m, largeur en fonction des UP

03 imposte en vitrage clair glace sécurit

04 plinthe de protection en partie basse de hauteur 15 cm
aluminium RAL 7002

05 enseigne lumineuse à suspendre dérriere le vitrage
dimensions : 60cm x 1.20m maximum de long

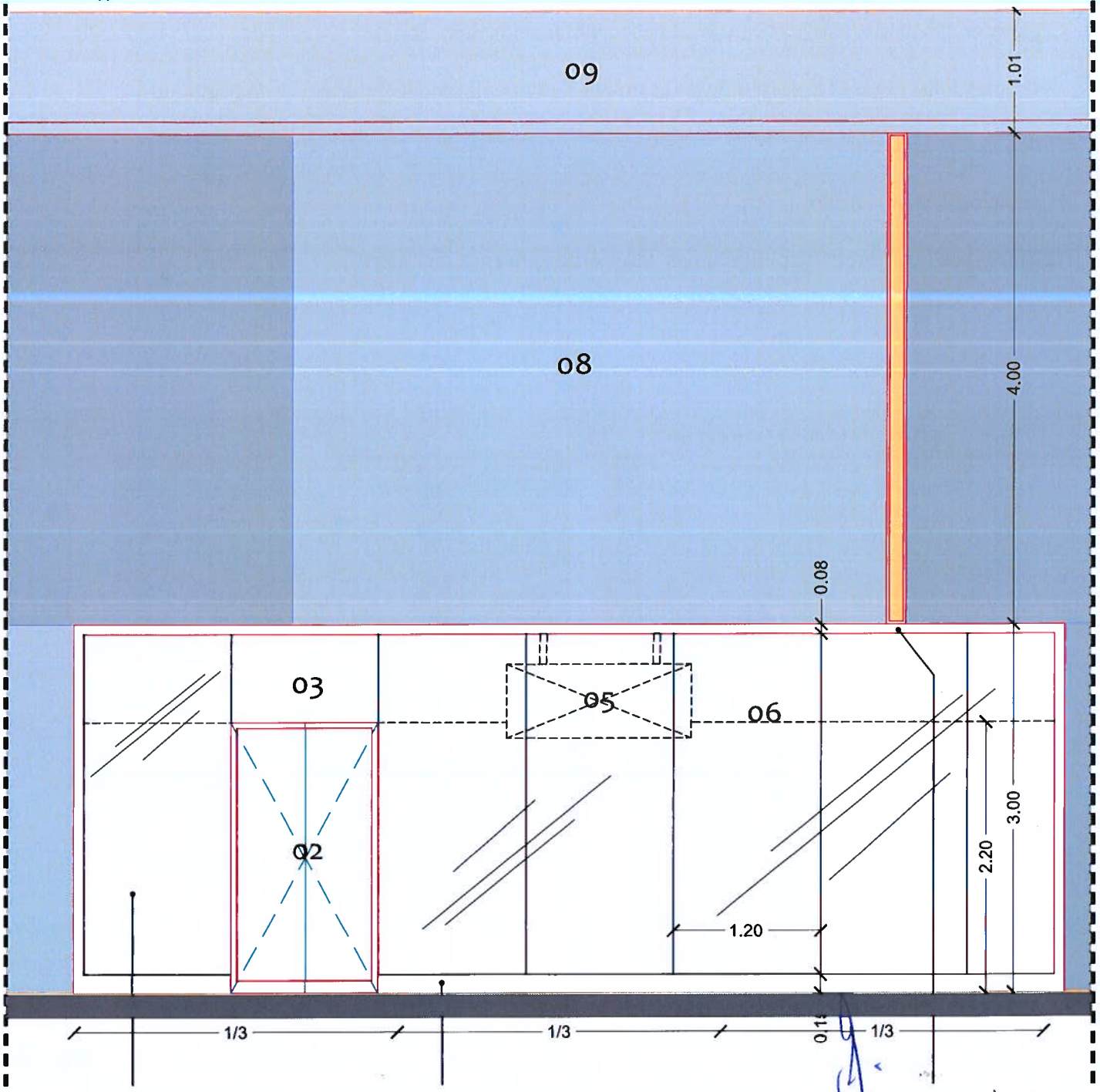
06 fond de vitrine plein, de hauteur maximum 2.20m

07 huisserie aluminium RAL 7002, lisse haute de 8 cm
d'épaisseur, lisse basse + plinthe de 15 cm de hauteur
maximum

08 panneau extérieur de façade du centre commercial

09 acrotère

Elevation type d'une vitrine donnant sur l'extérieur



2 Vitrines extérieures coupe de principe

01 vitrage clair en glace sécurit joint collé bord à bord

02 porte ouvrant sur l'extérieur ou l'intérieur à traiter en vitrage clair
huisserie aluminium RAL 7002
hauteur de la porte : 2.20m, largeur en fonction des UP

03 imposte en vitrage clair glace sécurit

04 plinthe de protection en partie basse de hauteur 15 cm
aluminium RAL 7002

05 enseigne lumineuse à suspendre derrière le vitrage
dimensions : 60cm x 1.20m maximum de long

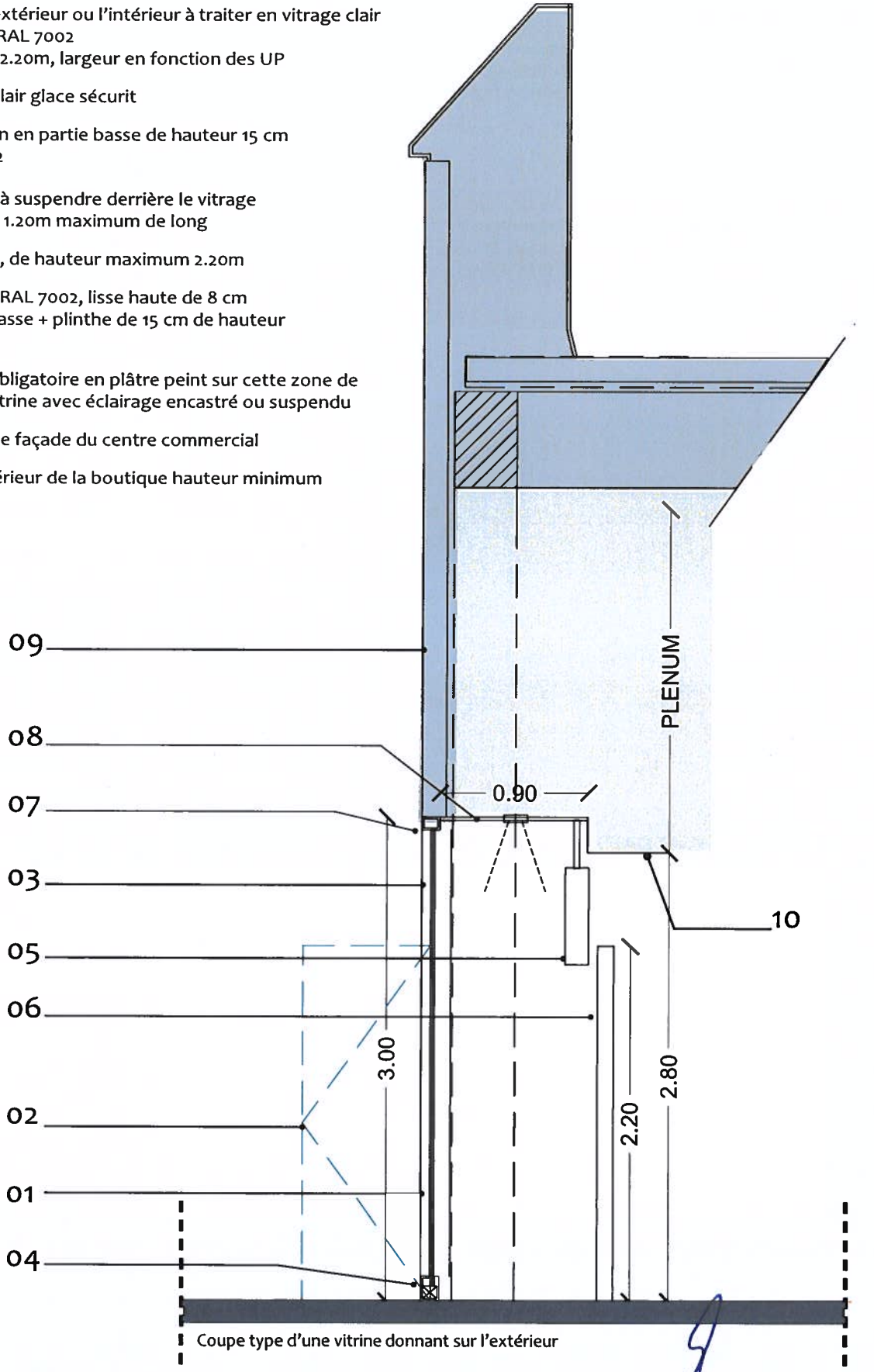
06 fond de vitrine plein, de hauteur maximum 2.20m

07 huisserie aluminium RAL 7002, lisse haute de 8 cm
d'épaisseur, lisse basse + plinthe de 15 cm de hauteur
maximum

08 faux-plafond plein obligatoire en plâtre peint sur cette zone de
retrait 90cm de la vitrine avec éclairage encastré ou suspendu

09 panneau extérieur de façade du centre commercial

10 faux-plafond de l'intérieur de la boutique hauteur minimum
2.80m

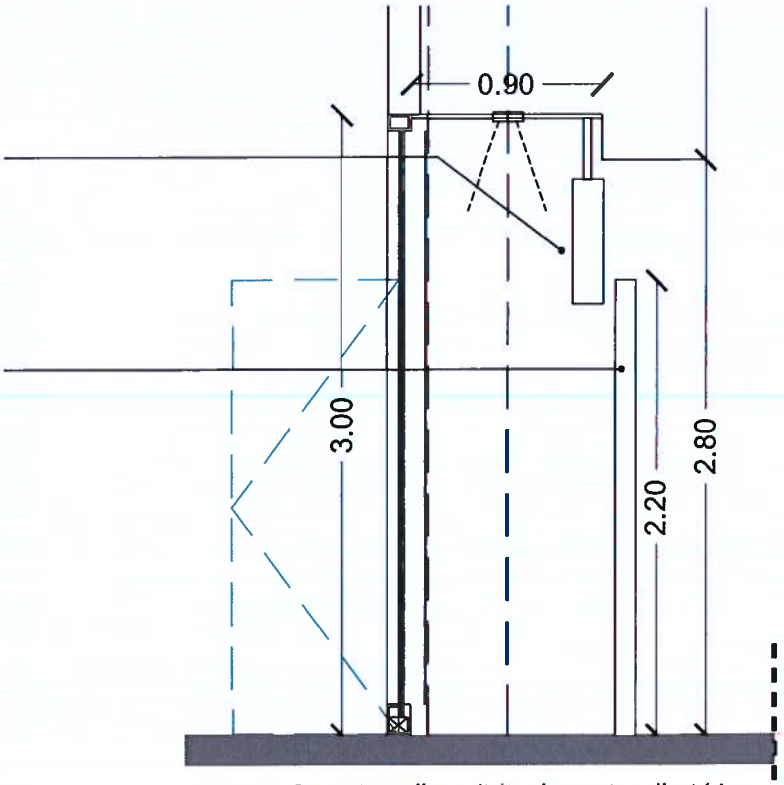


Coupe type d'une vitrine donnant sur l'extérieur

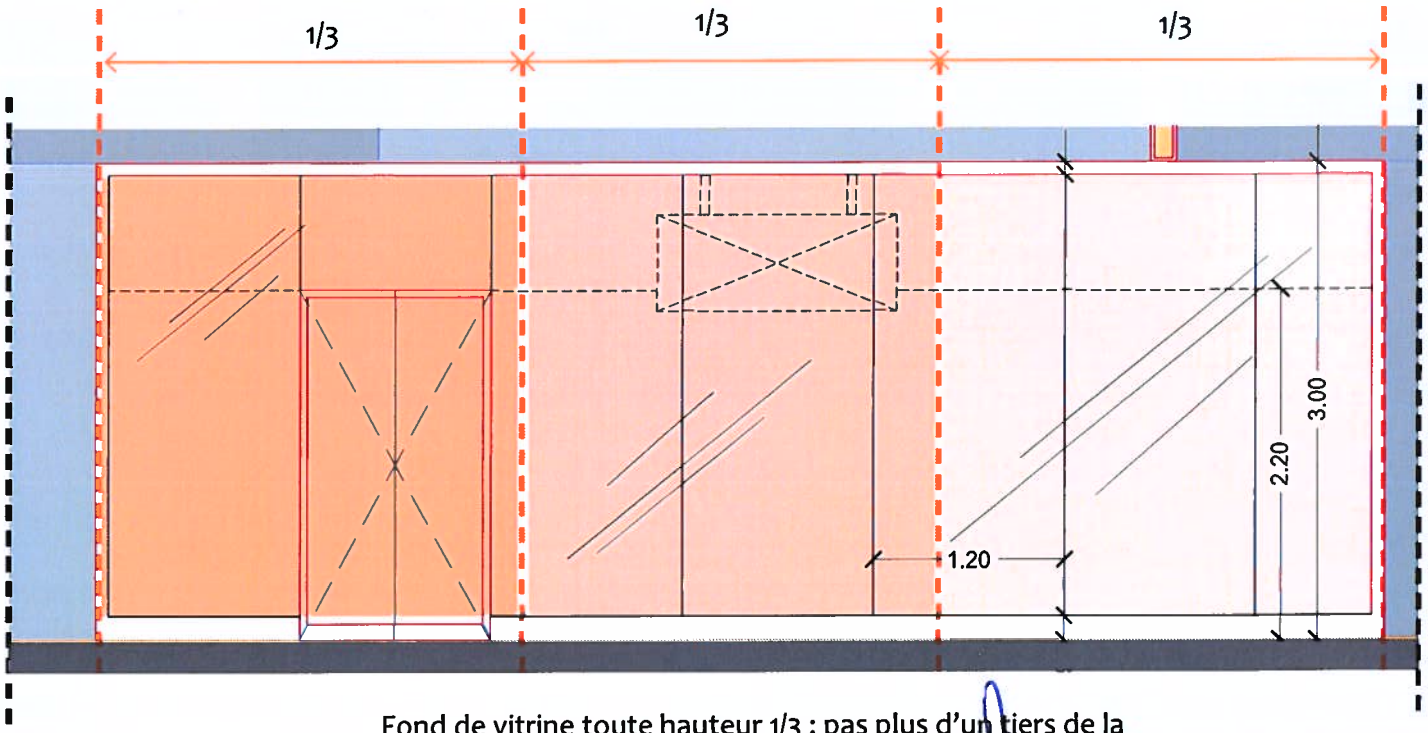
2 Vitrines extérieures traitement des fonds de vitrines

Enseigne suspendue
derrière le vitrage
Positionner l'enseigne
à minimum 20 cm derrière le vitrage

Fond de vitrine : il peut être de toute
hauteur (jusqu'au plafond de la boutique)
si ça ne représente pas plus de 1/3 de la
longueur totale de la vitrine



Coupe type d'une vitrine donnant sur l'extérieur



Fond de vitrine toute hauteur 1/3 : pas plus d'un tiers de la
longueur totale

Cahier des Charges des Vitrines et Terrasses des Restaurants

Terrasses extérieures du centre commercial Les Atlantes

Atlantes

EUROCOMMERCIAL
SHOPPING CENTRES

Sommaire

1 Présentation du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de présenter au Preneur les caractéristiques esthétiques, et dimensionnelles des vitrines et terrasses extérieures des restaurants.

Toute demande d'aménagement ou modification de ces terrasses ou de la vitrine en façade doit faire l'objet d'une demande auprès du Bailleur sous la forme d'un dossier contenant :

- plans et élévation de façade cotés à l'échelle de la vitrine avec le positionnement des accès extérieurs

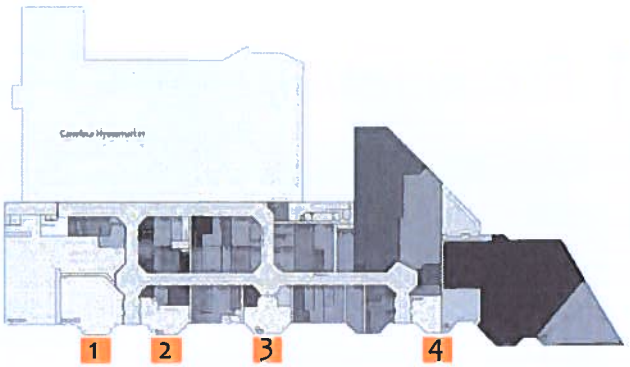
- plans cotés à l'échelle avec les aménagements projetés de la terrasse

- élévation de façade avec le positionnement de l'enseigne, ses dimensions et caractéristiques

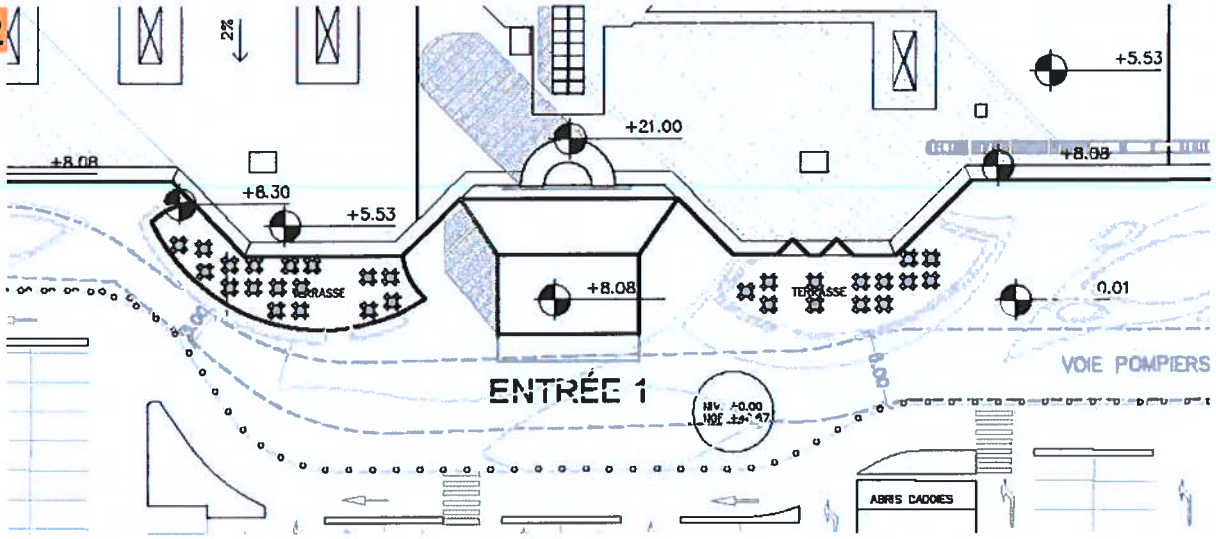
- descriptifs techniques de l'enseigne

- rapport du bureau de contrôle

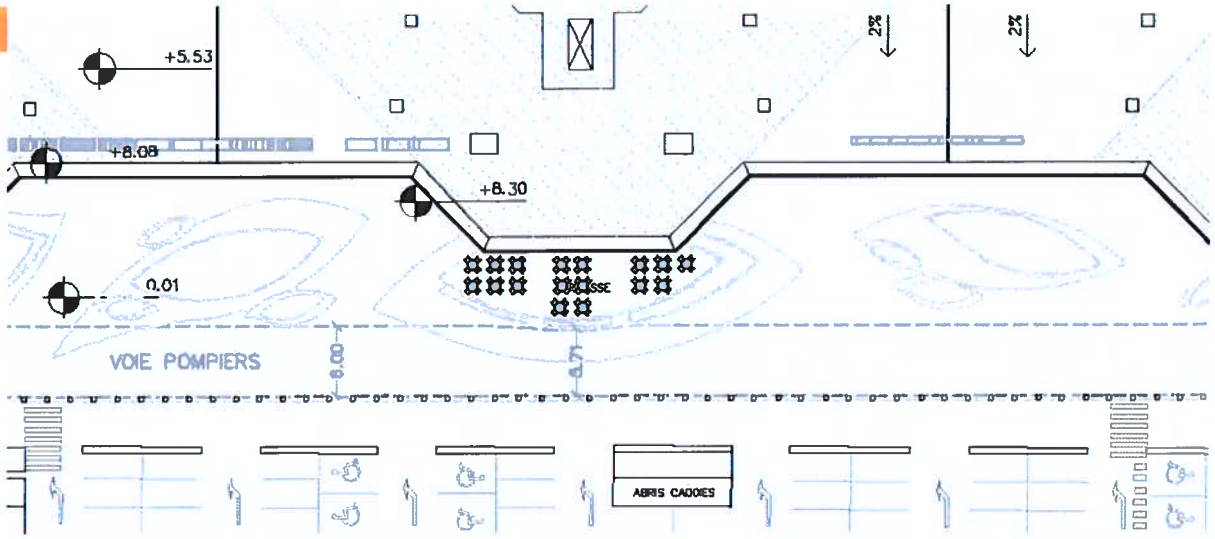
2 Implantation des Terrasses



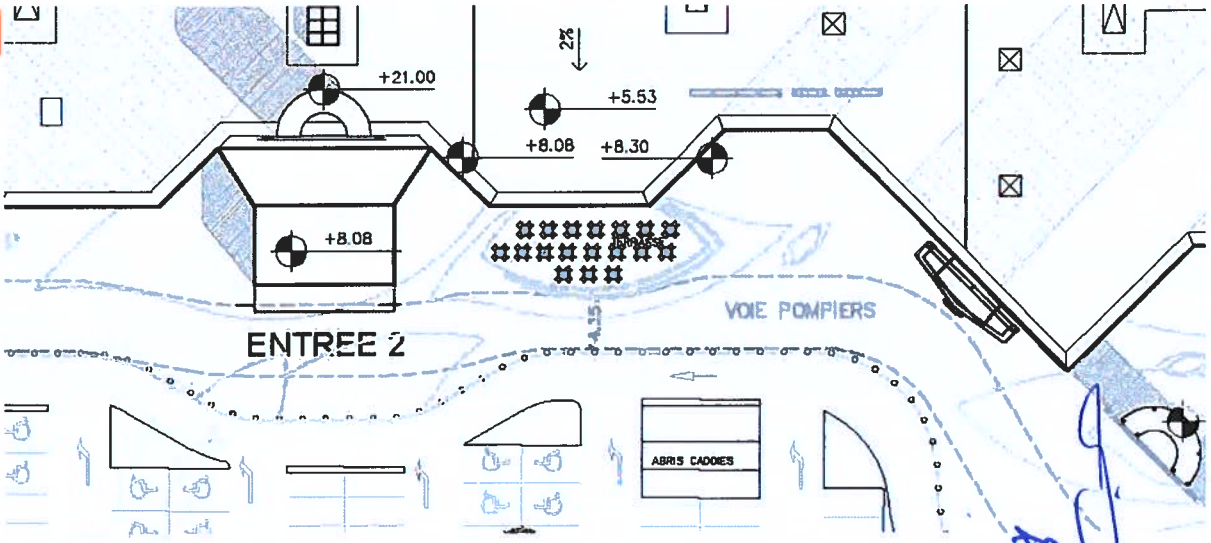
1 et 2



3



4



3 Caractéristiques

Le parvis du centre commercial a été pensé comme un espace de promenade extérieure, liant les espaces commerciaux au parking, au travers d'un cheminement d'espaces végétalisés et des zones de terrasses aménagées pour la restauration.

Les façades extérieures des restaurants, donnant sur les terrasses, sont composées de vitrines en avancée de 1m de profondeur sur 6. 60m de haut. Le coût de la création de cet ensemble est à la charge du preneur.

Les vitrines latérales ainsi que le bow-window lui même seront obligatoirement réalisés en vitrage clair, pas d'adhésif opaque.

Le périmètre des terrasses est délimité par la présence d'un muret qui fait office de jardinière.
Au sol, un revêtement spécifique pour l'usage extérieur est prévu.

Les murets ainsi que le revêtement de sol sont à la charge du bailleur, l'exploitation et l'entretien de ces espaces sont à la charge du preneur.

RCP

3 Caractéristiques

01 bow window vitrage clair en glace sécurit joint collé bord à bord

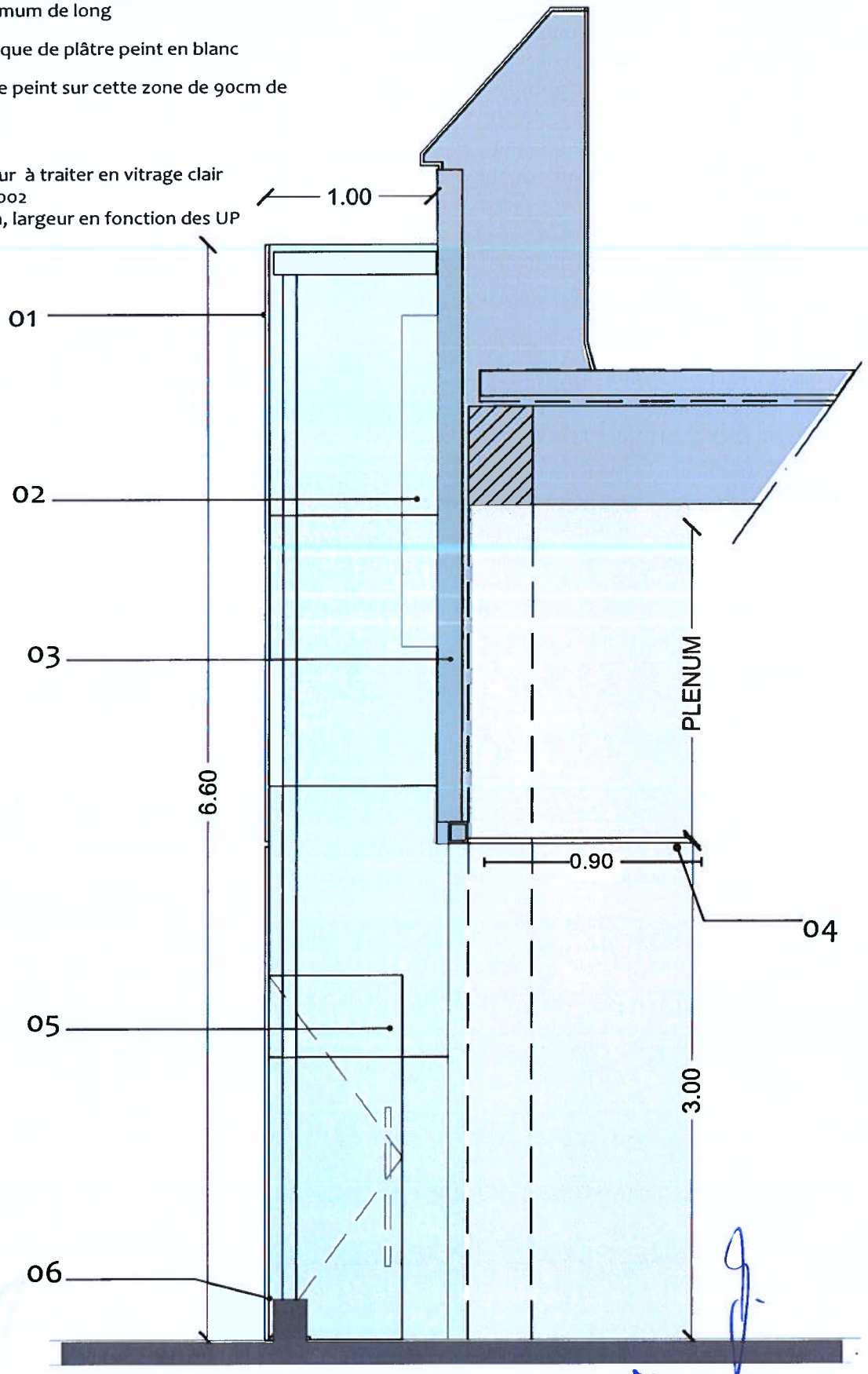
02 caisson enseigne lumineuse à accrocher sur l'habillage de la jouée
dimensions : 2m x 6m maximum de long

03 habillage de la jouée en plaque de plâtre peint en blanc

04 faux-plafond plein en plâtre peint sur cette zone de 90cm de profondeur

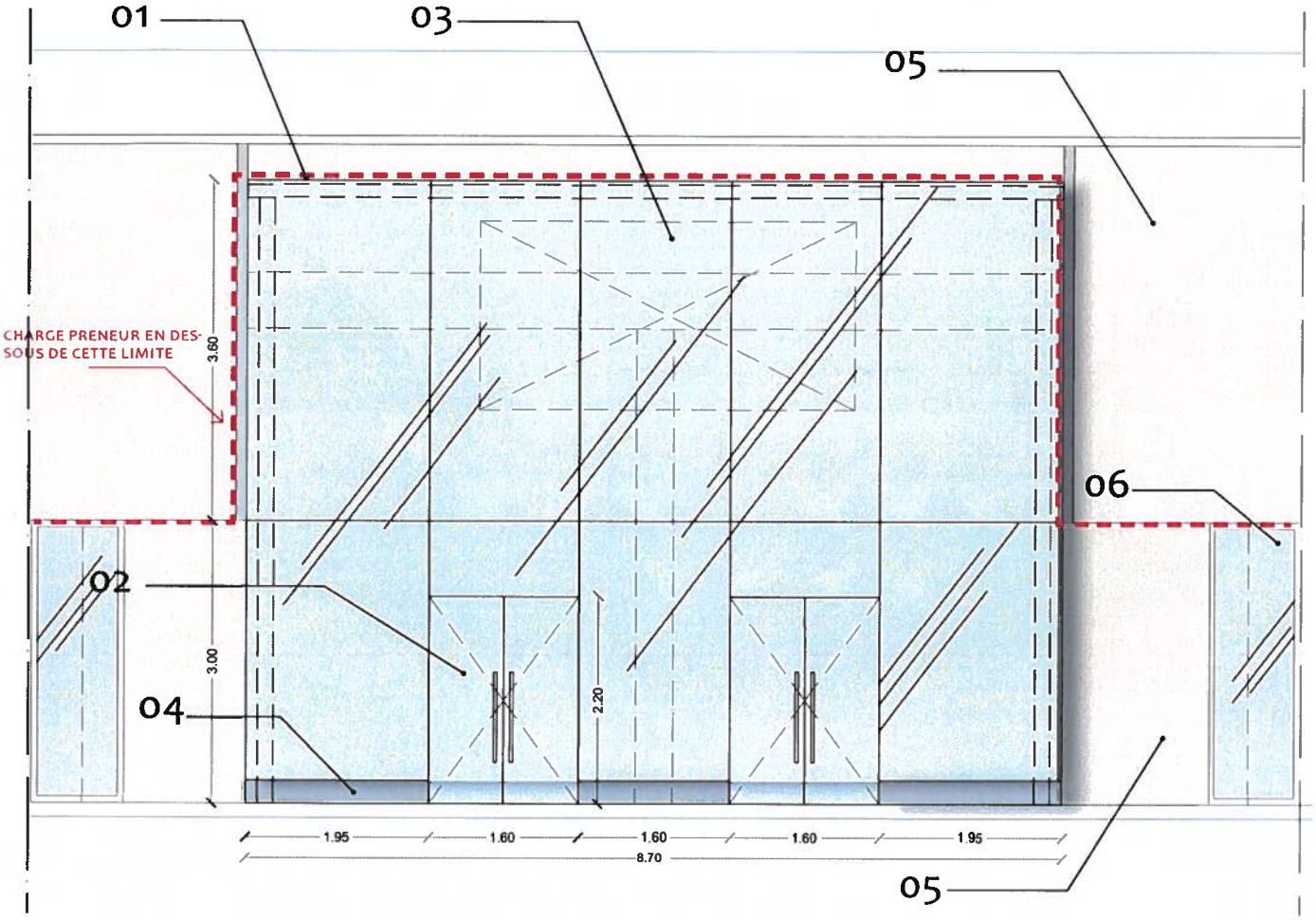
05 porte ouvrant sur l'extérieur à traiter en vitrage clair
huisserie aluminium RAL 7002
hauteur de la porte : 2.20m, largeur en fonction des UP

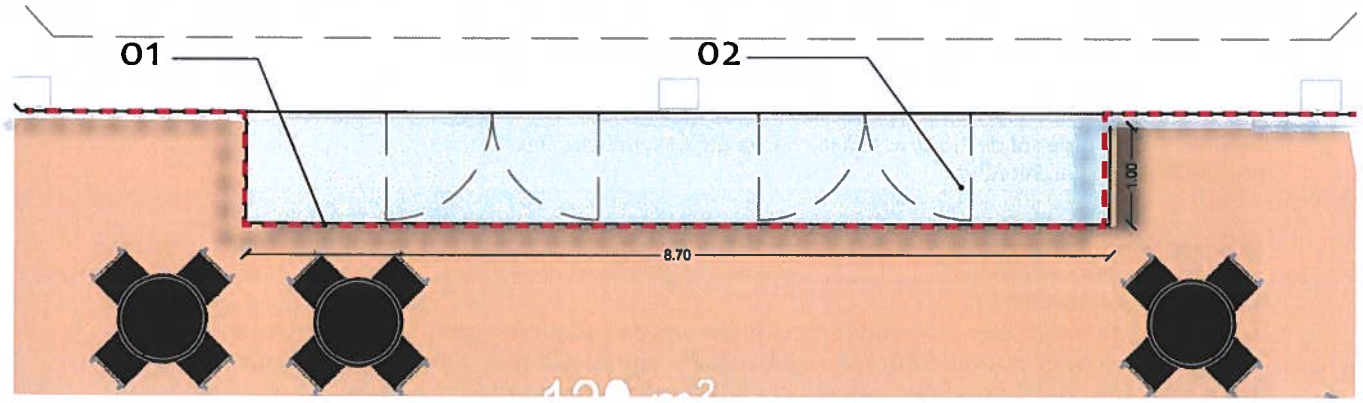
06 soubassement maçonné



3 Caractéristiques

ELEVETION DE PRINCIPE DES BOW WINDOW
DES TERRASSES





VUE EN PLAN DE PRINCIPE DES BOW WINDOW
DES TERRASSES

01 bow-window en vitrage clair en glace sécurit joint collé bord à bord

02 porte ouvrant sur l'extérieur ou l'intérieur à traiter en vitrage clair
huisserie aluminium RAL 7002
hauteur de la porte : 2.20m, largeur en fonction des UP

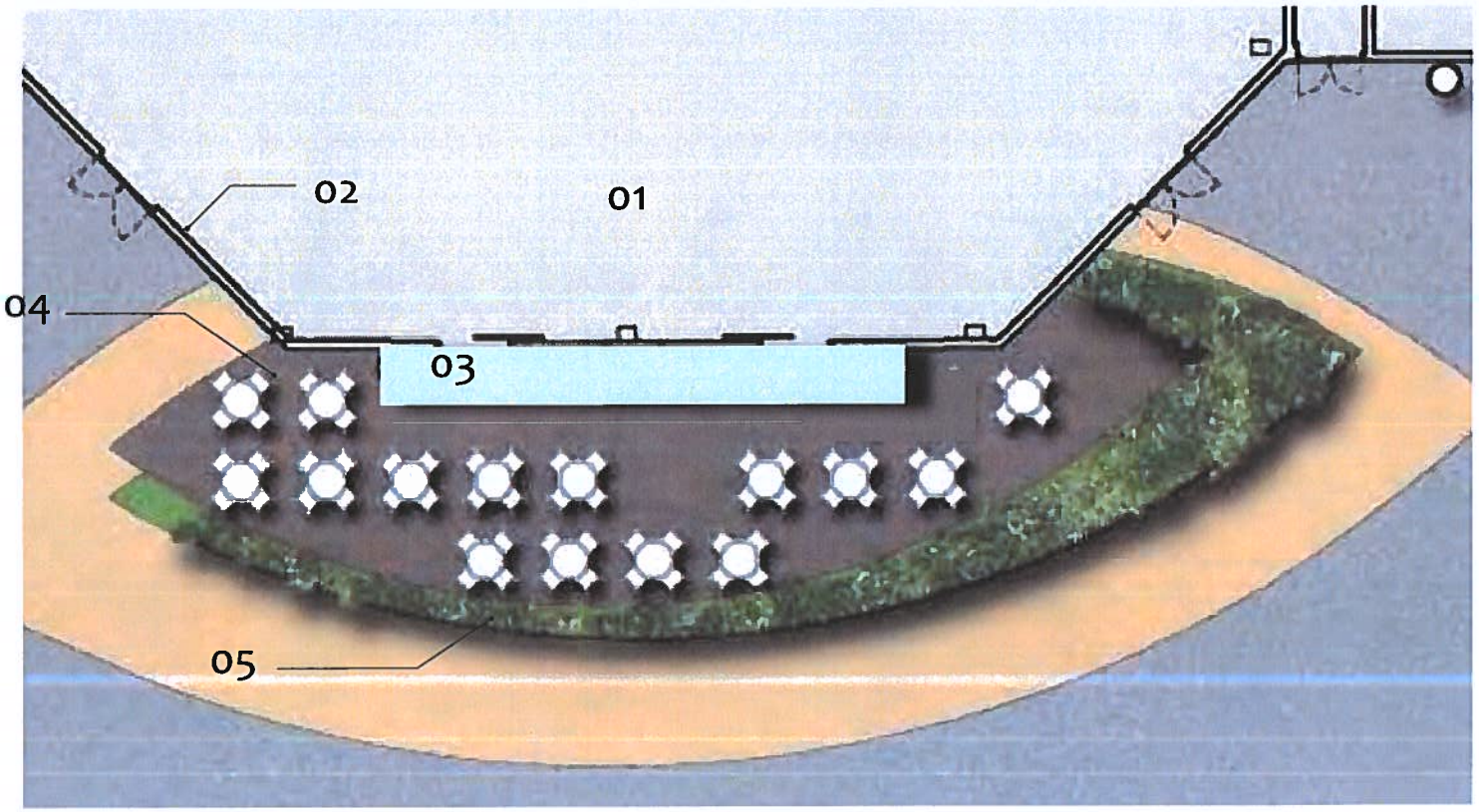
03 enseigne positionnée sur le bardage extérieur, derrière le vitrage
(voir Cahier des Charges des Enseignes Extérieures)

05 enduit de finition extérieur

06 vitrines latérales hauteur 3.00m huisserie aluminium
RAL 7002

3 Caractéristiques

VUE EN PLAN DE PRINCIPE DES TERRASSES



01 intérieur de la surface de vente

02 vitrines latérales hauteur 3.00m huisserie aluminium RAL 7002, voir Cahier des Charges des Vitrines Extérieures

03 bow-window en vitrage clair en glace sécurit joint collé bord à bord

04 revêtement de sol de la terrasse à la charge du Bailleur selon les prescriptions de l'architecte

05 jardinières des terrasses

Entretien des jardinières :
Le Preneur, restant seul responsable des conditions de fonctionnement et d'entretien de ses installations, ne pourra contracter qu'avec une entreprise spécialisée et présentant de sérieuses références dans le domaine de l'entretien et création d'espaces verts.

Le Preneur adressera au Bailleur, pour approbation, le texte du contrat d'entretien des jardinières avant et après signature par les parties.

Il est rappelé que ce contrat devra être établi suffisamment tôt afin qu'il entre en vigueur dès la mise à disposition de ces éléments.

4 Mobilier et aménagement

Tout aménagement des terrasses extérieures devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie, après approbation des aménagements par le Bailleur.

Cahier des charges vitrines

enseignes, vitrines et aménagement des boutiques de la galerie

Galerie commerciale Les Atlantes

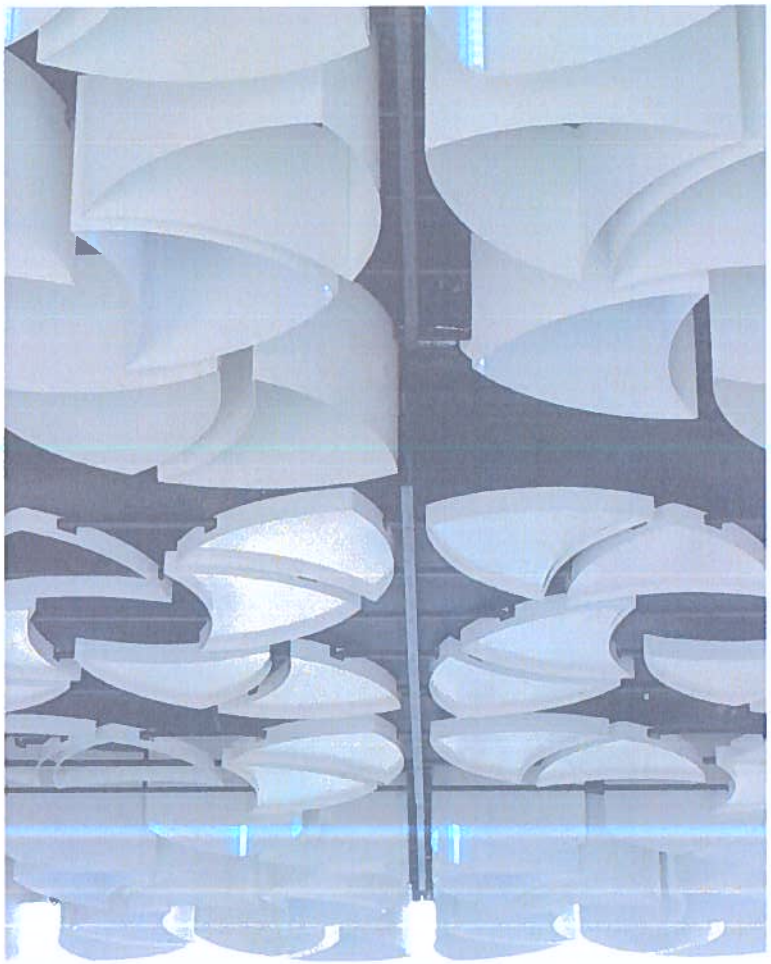
Atlantes

SHOPPING CENTRES

Sommaire

Atlantes

Présentation du cahier des charges vitrines



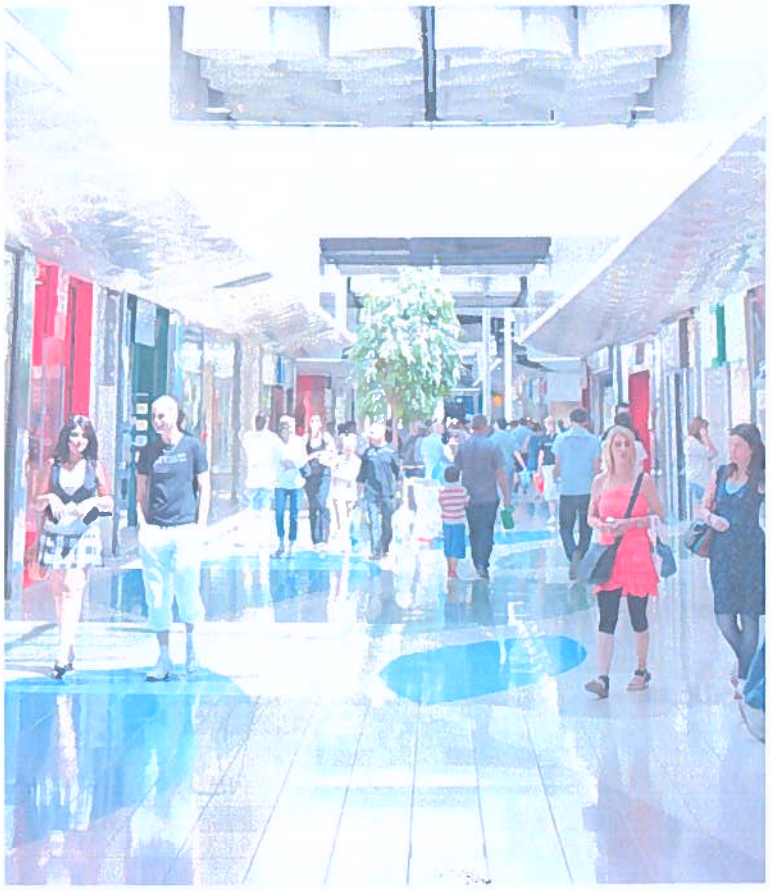
Ce présent cahier des charges a été élaboré par le bailleur et est destiné à l'ensemble de l'équipe de conception du preneur : architecte, décorateur et entreprises des travaux d'aménagement des boutiques.

Ce guide a pour but de faciliter les échanges entre les partenaires et de présenter aux preneurs le programme esthétique de la galerie.

A travers la lecture de ce guide, le preneur prendra connaissance des attentes du bailleur en termes de volumétrie (façade+boutique), de qualité et de mise en œuvre des matériaux .

Moins qu'un manuel restrictif, ce guide se veut être un outil de conception, une aide aux preneurs afin de faire valoir chacune des enseignes présentes dans le centre, et constitue les attentes minimales auxquelles chaque preneur devra se conformer.

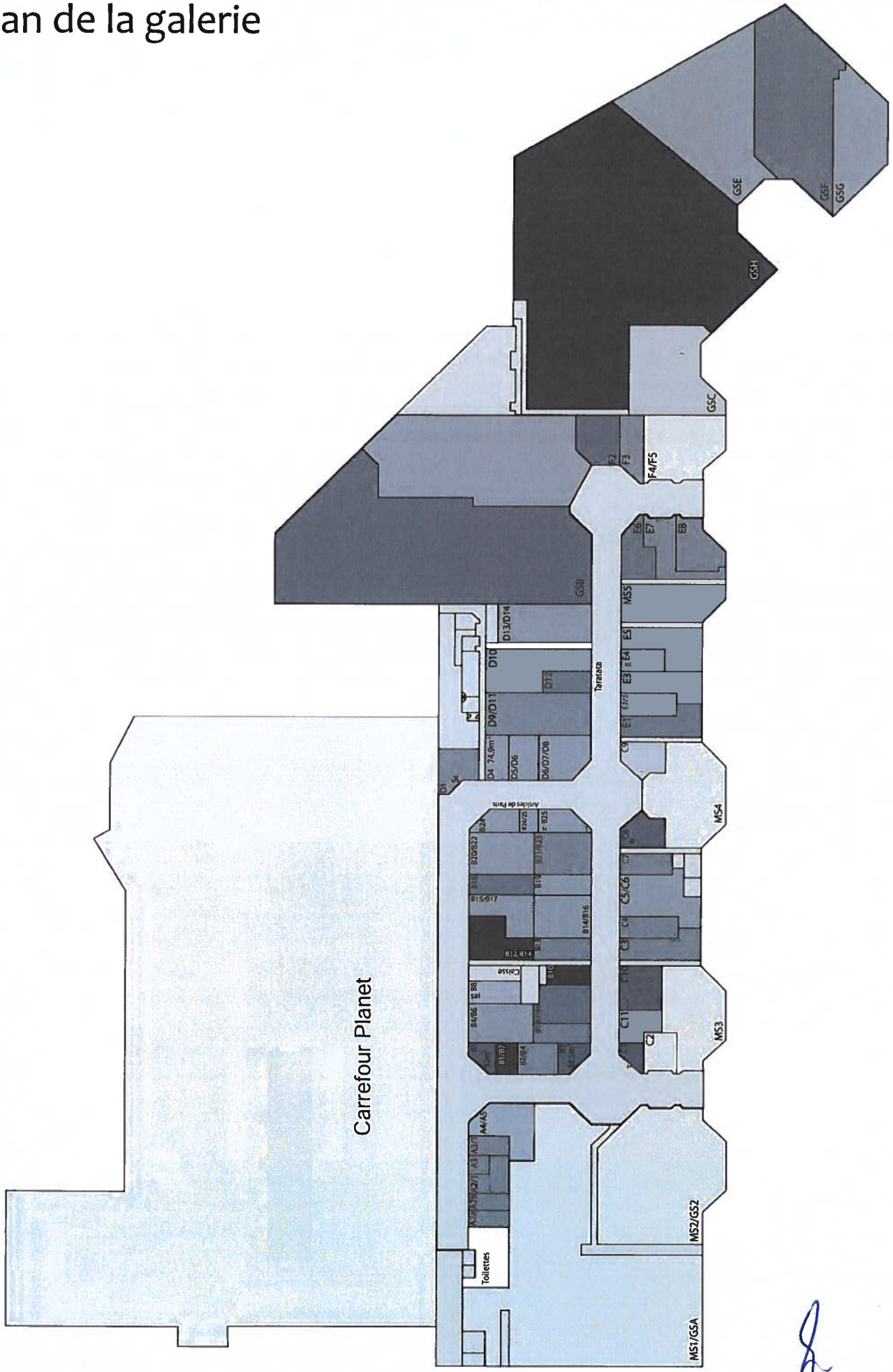
Dans le cas de contradiction, les informations stipulées dans le bail prévalent sur le contenu du présent document.



Atlantes

Plan de la galerie

Mai 2011



Le traitement de l'entrée

Entrée avec portes battantes

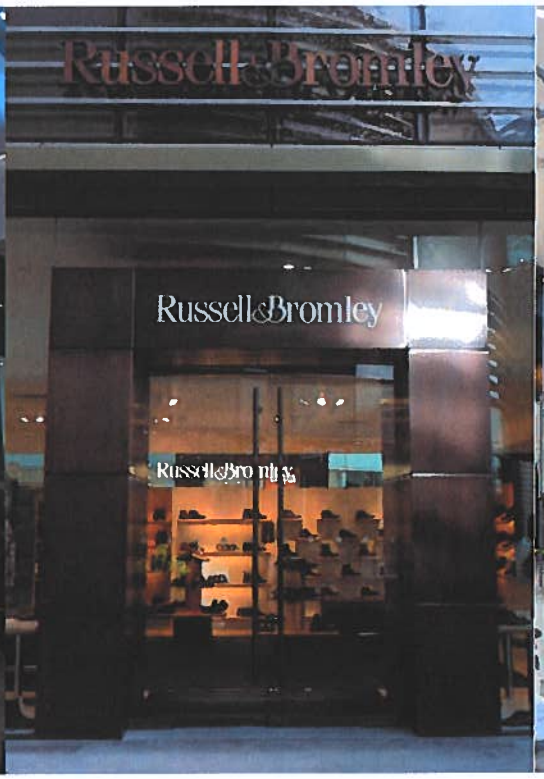
Celles-ci en position ouverte ne devront pas déborder sur le mail .
La hauteur minimum de l'entrée : 3.28 m.
La finition des portes doit être originale et conserver le maximum de transparence sur l'intérieur de la boutique.

Entrée sans porte

En cas de présence de retours vitrés : les angles seront traités en joint collé et les retours devront être transparents.
Si les retours sont opaques : ils devront être traités comme des vitrines – mur plein avec ouverture ou logo éclairé – ou panneaux lumineux.

Rideau de fermeture et porte

Le rideau de fermeture est obligatoire s'il n'y a pas de porte en façade de la boutique, et à la charge du preneur.



La zone d'exposition vitrine

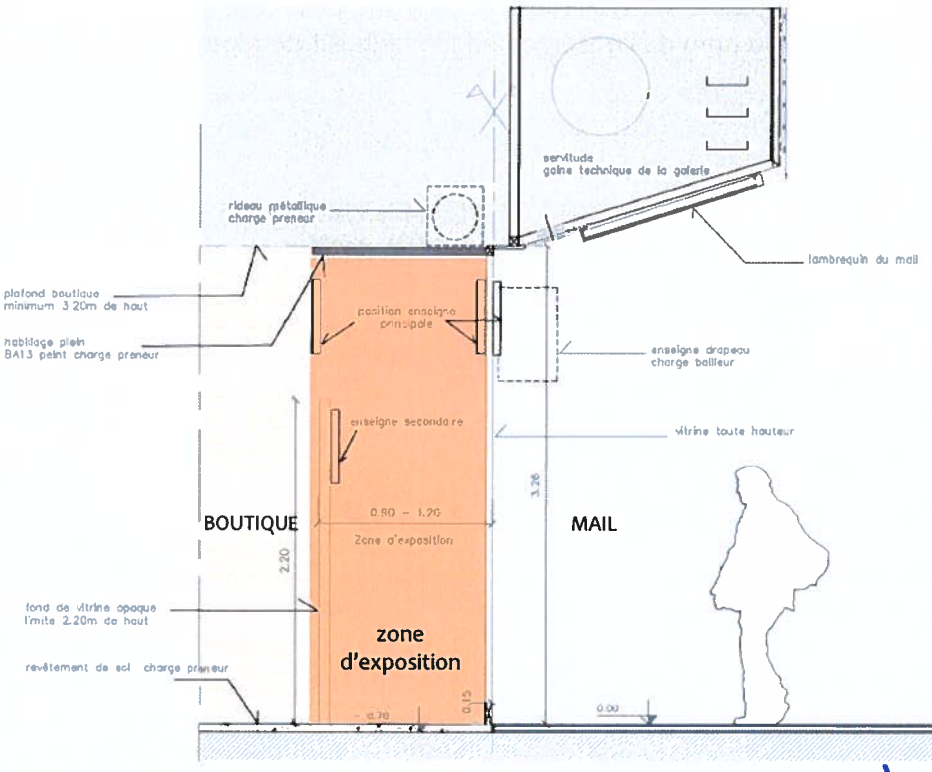
Zone d'exposition vitrine

Un retrait de 0.90 m (à partir de la limite de propriété) du faux-plafond sur 3.28 m de haut est obligatoire.
Le faux-plafond sur cette largeur devra obligatoirement être traité en BA 13 peint.
Cette zone dégagée constitue la zone d'exposition vitrine.
Hauteur maximum des fonds de vitrine : 2.20m.
Le sol de la zone d'exposition tout comme le sol de la boutique doit être soigné et de nature pérenne. Les banques d'accueil et caisses devront être situées en dehors de cette zone.
Les racks métalliques, portants métalliques simples et les aménagements de type tablette mélaminée et équerres métalliques ne sont pas permis dans cette zone.

Vitrine

Les vitrines devront représenter au minimum 1/4 du linéaire total de la façade
Les vitrines seront d'une hauteur de 3.28 m.
Une plinthe en inox en partie basse de 15 cm de hauteur MAXIMUM est obligatoire pour protection.
Les menuiseries du vitrage (parclose incluse) seront de 15cm d'épaisseur maximum.
Si le vitrage est en plusieurs parties, la pose en joint collé est obligatoire.

Les parties pleines toute hauteur ne sont pas autorisées. Cependant sous certaines conditions et sous réserve de validation du dossier travaux, ces zones pourront être autorisées par le bailleur si elles sont traitées de façon animée et qualitative (intégration de niche/vitrine éclairée, pose d'une enseigne secondaire…).



Les enseignes

Enseigne principale

Type d'enseigne tolérée :
Caisson 1 seule face diffusante et lettres/logo en PVC (exemple esthétique ci-après)
Lettre rétro éclairée face opaque (matériaux : laiton, tôle pliée, inox, zinc...)
Lettre individuelle en boîtier lumineux avec une seule face éclairante (tranche des lettres en laiton, tôle pliée, inox…)

Ne sont pas tolérés : les caissons ou bandeaux lumineux d'un seul bloc, les tubes néon, lettres thermoformées éclairant sur 3 faces, les lettres néon souple, les lettres à plat non lumineuses, les panneaux, les adhésifs, les bandeaux.

La coupure enseigne pompier : située obligatoirement sur les parties privatives, à l'une des extrémités de la vitrine. En aucun cas, elle ne sera placée contre, au-dessous ou au-dessus de l'enseigne lumineuse extérieure. Hauteur 3.20m du sol fini mail.

Hauteur de l'enseigne : la hauteur totale de l'enseigne ne dépassera pas 56 cm, que l'enseigne soit lumineuse ou non.

Positionnement : le caisson ou les lettres de l'enseigne devront être désolidarisés du plafond, suspendus au-dessus de l'entrée ou décentrés, ou bien encore collés au vitrage.

Enseigne secondaire

L'enseigne secondaire vient en complément de l'enseigne principale et se pose soit derrière le vitrage, soit sur la retombée de plafond ou sous forme de suspension.

L'enseigne secondaire sera non lumineuse si elle se colle derrière le vitrage.
Exemple : lettre individuelle méthacrylate ou tout autre matière plastique de type komacel, reprise d'un logo ou du nom de l'enseigne en film adhésif de type verre sablé collé derrière le vitrage.

L'Aménagement intérieur

Faux-plafond boutique

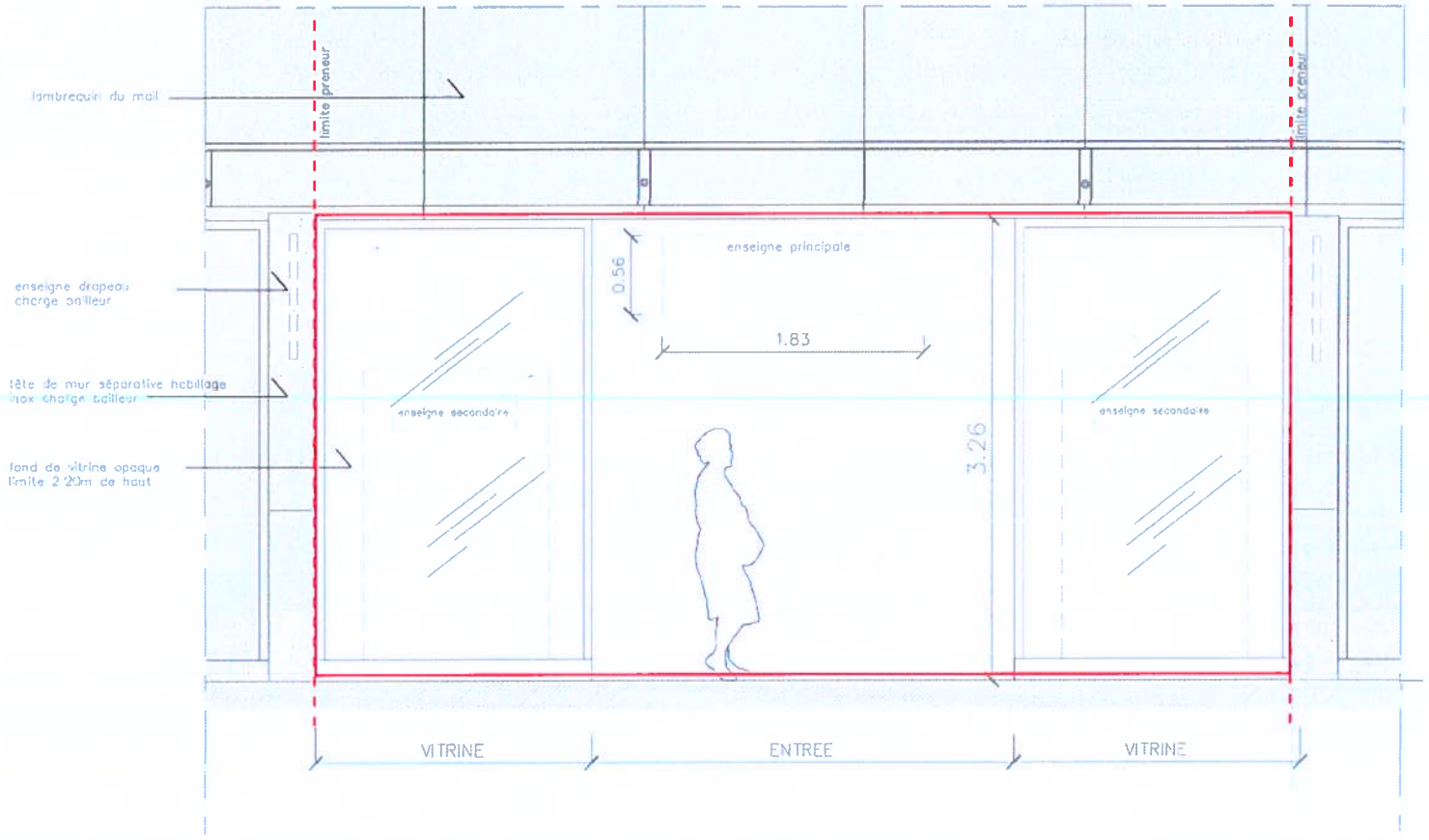
La hauteur minimum du faux-plafond à l'intérieur de la boutique est de 3.28 m.
Les faux-plafonds en BA 13 peint sont recommandés.
Les faux-plafonds en dalles minérales, lames métalliques ou démontables ne sont pas autorisés.
L'éclairage est un élément déterminant dans la mise en valeur de la boutique, aussi une attention particulière est demandée.
Sont recommandés : les appareils encastrés, les suspensions et les éclairages indirects, les éclairages basse tension, les effets de lumières colorés ponctuels.
Les spots de flash lumineux, les tubes fluorescents sont interdits.

Qualité des finitions

L'ensemble des finitions en façade, à l'intérieur de la zone d'exposition comme à l'intérieur de la boutique devra être soigné et de nature pérenne.

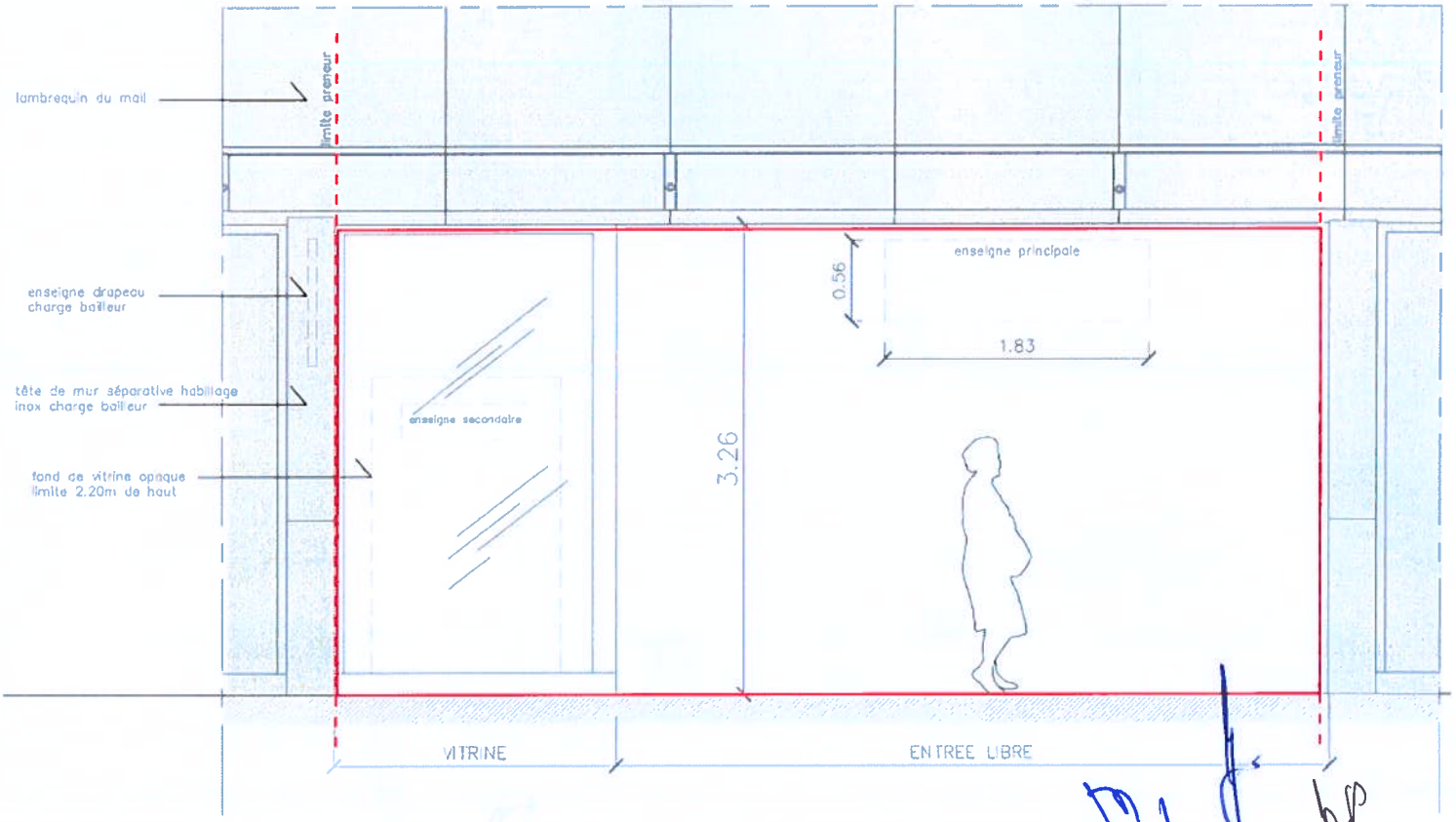
Principe général en élévation

FACADE AVEC ENTREE CENTRALE

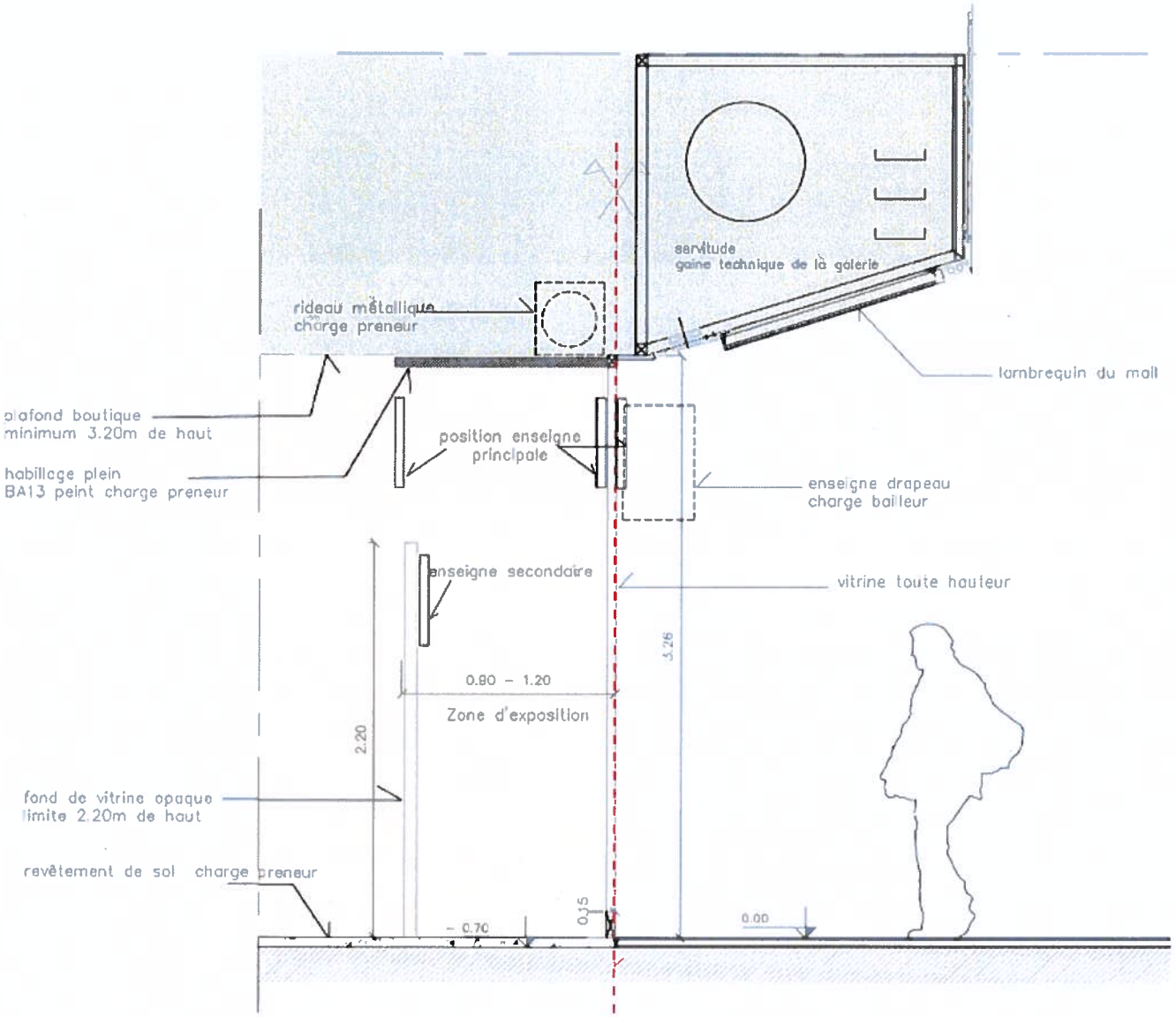


LIMITE EXTERIEURE DE PRESTATION PRENEUR

FACADE AVEC ENTREE DECENTREE



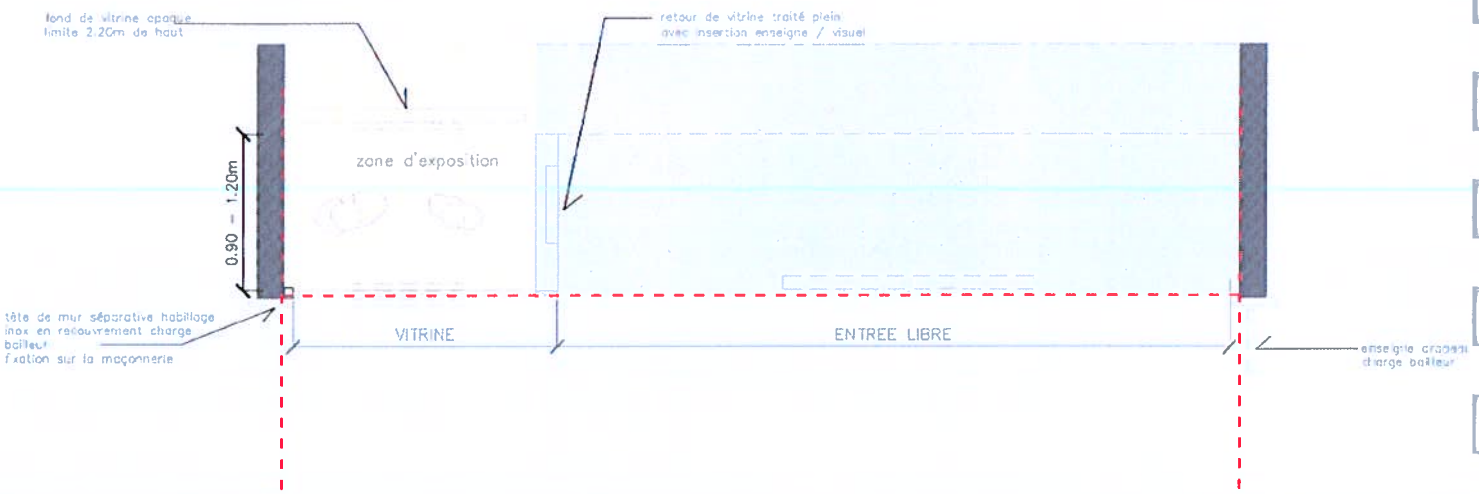
Principe général en coupe



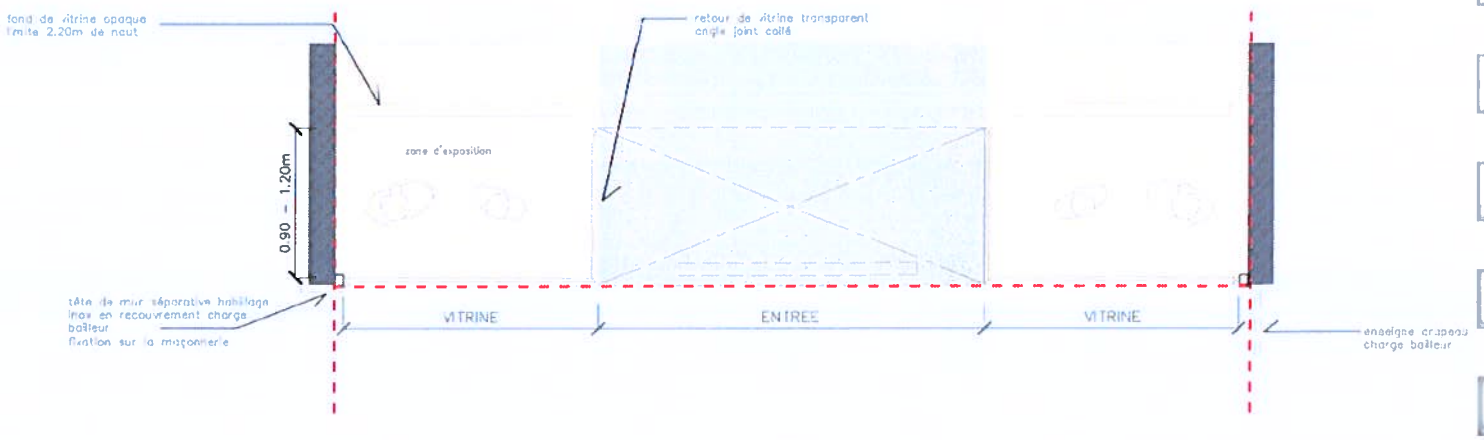
COUPE DE PRINCIPE AVEC POSITIONNEMENT DU RIDEAU MÉTALLIQUE,
DU FOND DE VITRINE ET DES ENSEIGNES

POUR RAPPEL :
- vitrage clair toute hauteur en joint collé
- sol livré à -0.07m
-- rideau métallique au-dessus des 3.28m
-pas de fond de vitrine toute hauteur

Principe général en plan



POUR RAPPEL :
- entrée hauteur minimum 2.60m
- retour de part et d'autre de l'entrée traité en transparence ou plein avec insertion logo de l'enseigne (dans le cas d'une entrée libre+vitrine)
- menuiserie de largeur maximum 15cm



Cahier des Charges des Enseignes Extérieures

Façade extérieure du centre commercial Les Atlantes

Atlantes

EUROCOMMERCIAL
SHOPPING CENTRES

Sommaire

1 Présentation du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de présenter au Preneur les caractéristiques esthétiques, dimensionnelles et techniques des enseignes extérieures qui sont autorisées.

Toute demande de création, remplacement ou modification d'enseigne extérieure doit faire l'objet d'une demande auprès du Bailleur sous la forme d'un dossier contenant :

- plans cotés à l'échelle avec les dimensions de l'enseigne

- plan d'insertion de l'enseigne sur la façade du centre commercial

- descriptifs techniques

- plan électrique de montage

- rapport du bureau de contrôle et note de calcul si nécessaire (en cas de modification ou de replacement de la structure porteuse sur acrotère)

Le nombre d'enseignes, leurs dimensions et le positionnement sur la façade extérieure sont déterminés par le bailleur.

Deux types d'enseignes sont à distinguer :

Les enseignes en toitures

Les enseignes en façade

Photo non contractuelle

2 Caractéristiques Générales

La mise en service de l'enseigne n'interviendra que lorsque le Preneur aura remis au Bailleur un certificat du bureau de contrôle attestant la conformité de l'installation électrique de l'enseigne, aux normes en vigueur à la date de la pose de l'enseigne.

La gestion des enseignes boutiques se fait via la GTB de la Galerie Les Atlantes suivant un plan qui sera transmis au Preneur. Un câble de commande sera mis à la disposition de chaque boutique concernée en attente dans le mail.

L'alimentation, le raccordement, les branchements, appareillages électriques et composants nécessaires à la mise sous tension de l'enseigne sont à la charge du Preneur.

Le Preneur prend à sa charge la fourniture et les travaux d'installation de toutes les connections, travaux électriques, y compris les supports de toutes natures (structure porteuse, câble, source lumineuse, boîtier de secours...).

Les horaires d'allumage sont gérés par la Gestion Technique Centralisée du centre commercial, un interrupteur crépusculaire sera mis en place avec extinction générale de minuit à 6h du matin conformément à la législation en vigueur.

Seules les enseignes de restauration auront des horaires d'allumage identiques aux horaires d'ouverture du restaurant.

Toutes les enseignes (ainsi que tous les composants) et moyens d'identification se trouveront contenus dans les dimensions spécifiées au présent cahier des charges. Toutes les enseignes seront fabriquées et installées en accord avec les règlements électriques applicables et devront être agréées par le Service de Sécurité Incendie et Assurances.

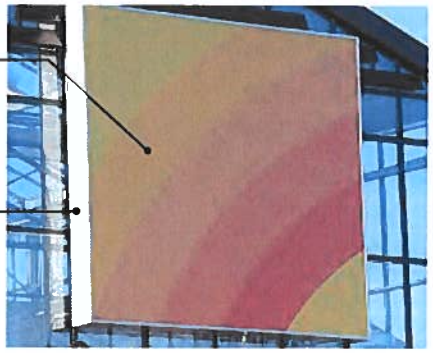
Le Preneur est tenu de préciser pour accord du Bailleur, l'ensemble des caractéristiques du caisson d'enseignes.

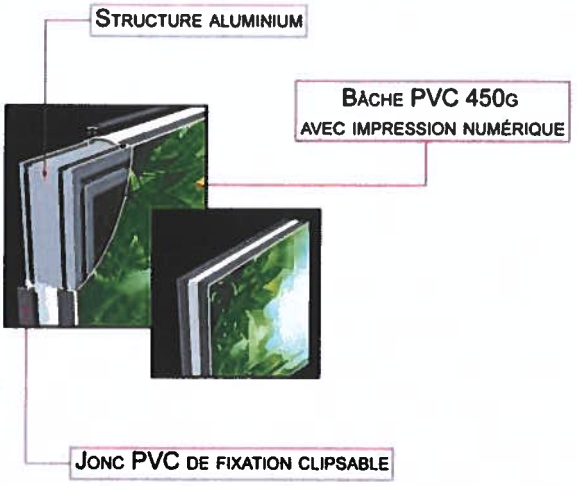
Pour les enseignes lumineuses alimentées par une tension supérieure à 220V, il sera prévu un arrêt manuel, dite coupure de pompier, accessible depuis le parvis extérieur et à tout moment. Il devra être positionné sous le caisson d'enseigne, avec arase inférieure à 3.20m. La position en façade devra être validée par le Bailleur.

3 Enseigne sur façade

face diffusante toile PVC translucide ou polycarbonate

cadre du boîtier en aluminium RAL 7044

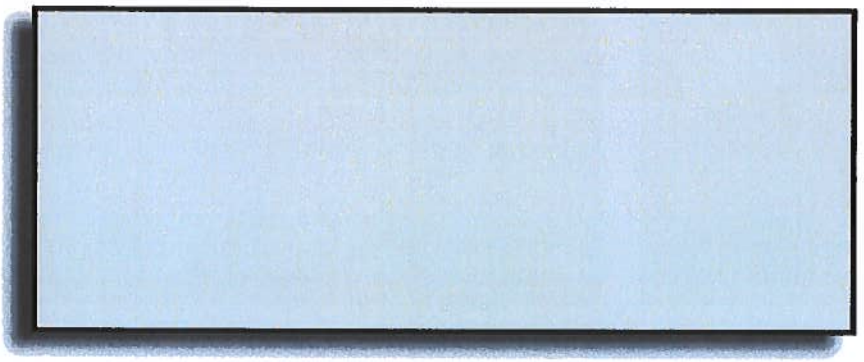




- Enseigne composée d'un châssis en cadre aluminium étanche (IP 54)
- Toile PVC translucide, tendue sur le châssis
- Marquage vinyle ou impression numérique direct
- Eclairage leds
- Alimentation par ballaste électronique
- Boitier de coupure enseigne positionnée à 3.10m du sol en façade
- Aucun autre signe que le nom de l'enseigne ou le logo ne sera toléré (pas de nom d'installateur ou nom du fabricant de l'enseigne visible)
- Aucun éclairage clignotant, intermittent ni aucune autre animation ne sera toléré

DIMENSIONS MAXIMUM DU CAISSON POSÉ EN FACADE :

2M DE HAUT
6 M DE LONGUEUR
15 cm D'EPAISSEUR DE CAISSON

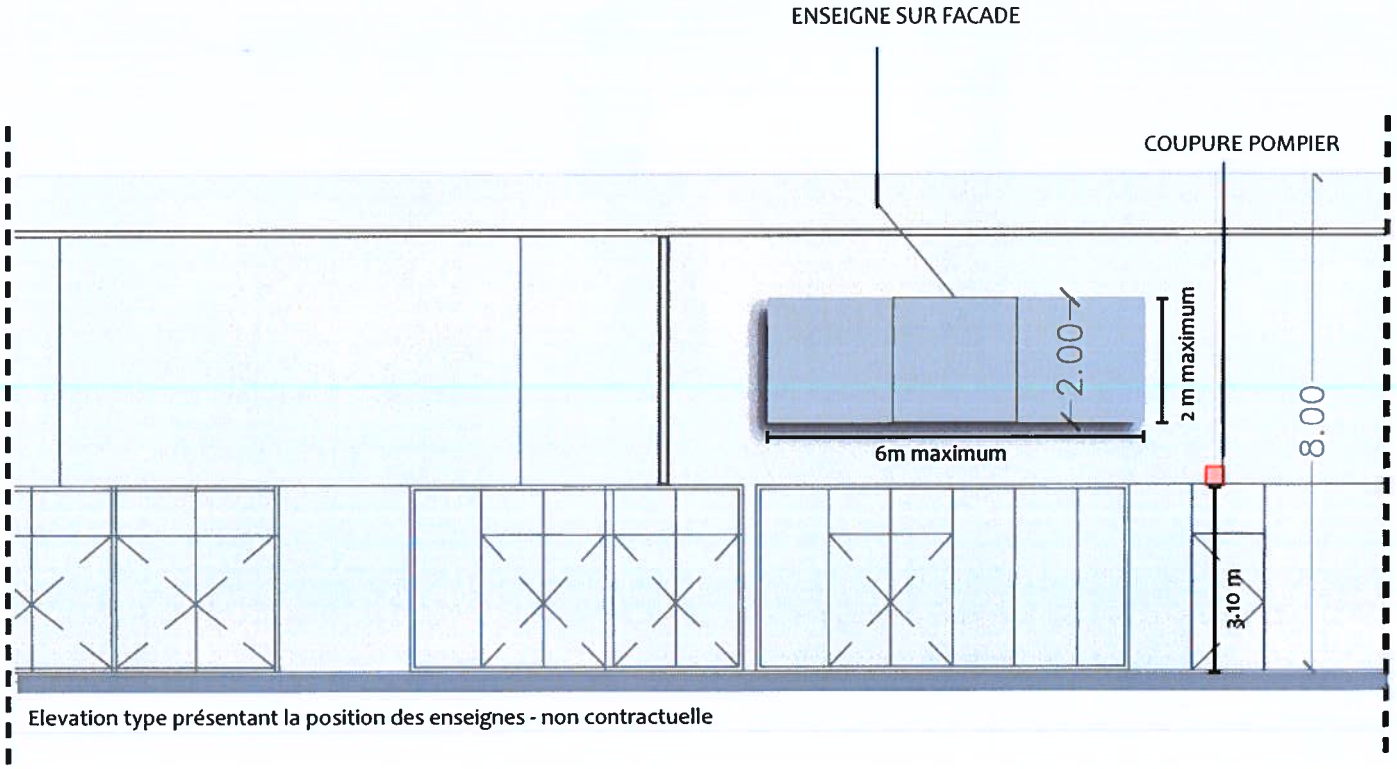


2 m de haut maximum

Point bas de l'enseigne à 4.00m du sol

Variable
sans toutefois dépasser 6 m de longueur

3 Enseigne sur façade



Elevation type présentant la position des enseignes - non contractuelle

exemple d'enseigne

exemple de rendu

4 Enseigne en toiture

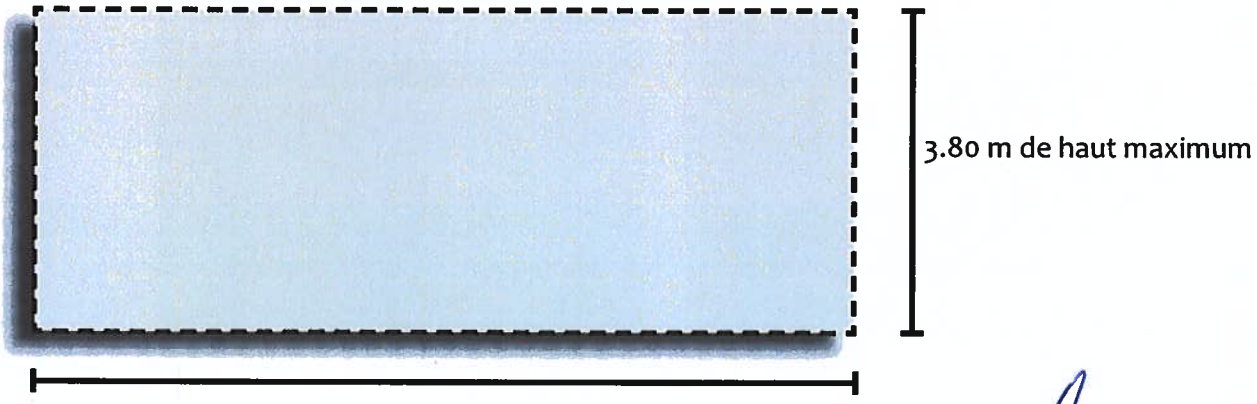
face éclairante / diffusante
en plexiglass ou équivalent

tranche non lumineuse
laquée de la couleur de la lettre

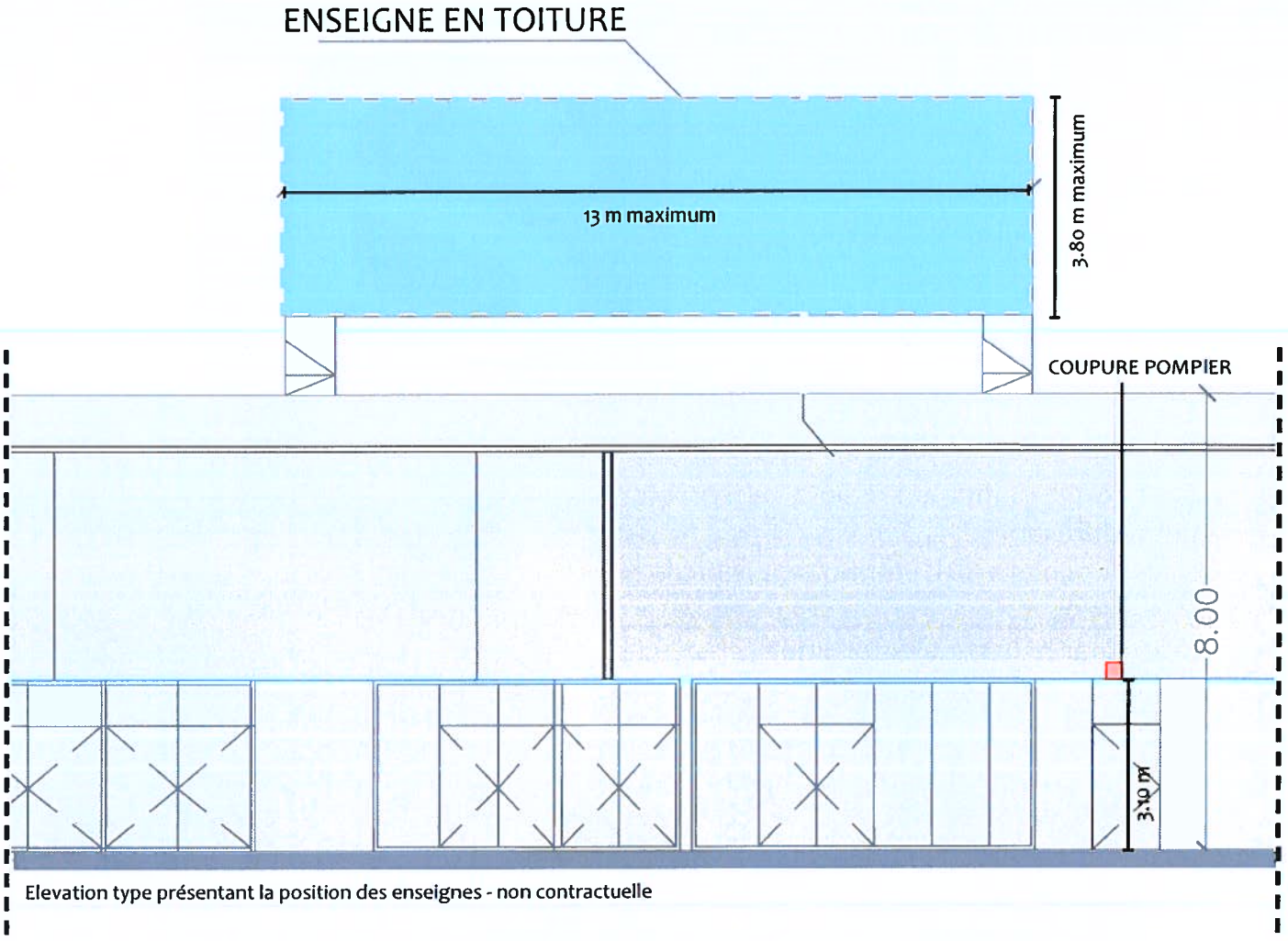
- Enseigne en lettre boîtier aluminium caisson étanche (IP 54)
- Face en PVC diffusant
- Tranche en aluminium RAL identique à celui de la lettre
- Eclairage par leds
- Alimentation par ballaste électronique
- Boîtier de coupure enseigne positionnée à 3.10m du sol en façade
- Aucun autre signe que le nom de l'enseigne ou le logo ne sera toléré (pas de nom d'installateur ou nom du fabricant de l'enseigne visible)
- Aucun éclairage clignotant, intermittent ni aucune autre animation ne sera toléré

DIMENSIONS MAXIMUM DE L'ENSEIGNE EN LETTRE BOÎTIER POSÉE EN TOITURE :

3.80M DE HAUT MAX DES LETTRES BOÎTIER
13 M DE LONGUEUR
15 cm D'EPAISSEUR DE BOÎTIER



4 Enseigne en toiture



Elevation type présentant la position des enseignes - non contractuelle

exemple d'enseigne

exemple de rendu

5 Enseigne réglementaire

1 **ENSEIGNE PHARMACIE** à poser sur la façade au-dessus des vitrines de la pharmacie

- Enseigne en lettre boîtier aluminium caisson étanche (IP 54)
- Hauteur des lettres caisson : 60 cm maximum
- Face en PVC diffusant
- Tranche en aluminium RAL identique à celui de la lettre
- Eclairage par leds
- Alimentation par ballaste électronique
- Boîtier de coupure enseigne positionné à 3.10m du sol en façade
- Aucun autre signe que le nom de l'enseigne ou le logo ne sera toléré (pas de nom d'installateur ou nom du fabricant de l'enseigne visible)
- Aucun éclairage clignotant, intermittent ni aucune autre animation ne sera toléré

5 m maximum

Point bas de l'enseigne à 5.60m du sol

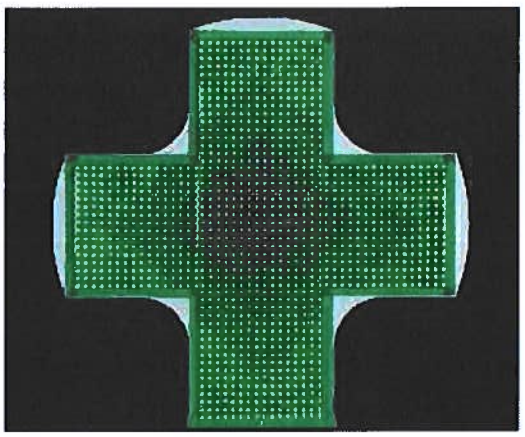
exemple d'enseigne

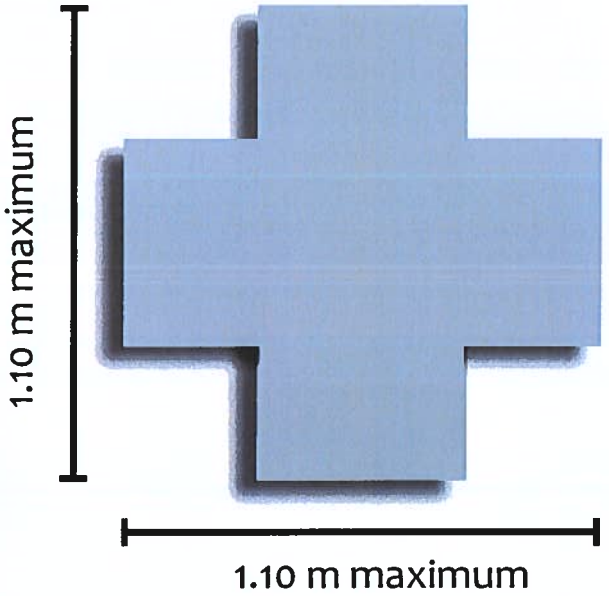
5 Enseigne réglementaire

2 **ENSEIGNE DRAPEAU - CROIX DE PHARMACIE** à poser perpendiculaire à la façade, au-dessus des vitrines de la pharmacie

- Croix réglementaire de dimensions 110 cm x110 cm
- Epaisseur maximum du caisson : 80mm
- Chant du caisson RAL 6029 (teinte vert pharmacie ou équivalent)
- Enseigne double face à éclairage dynamique autorisé
- Eclairage par diodes résinées haute luminosité
- Support
- Alimentation par ballaste électronique
- Boitier de coupure enseigne positionné à 3.10m du sol en façade
- Aucun autre signe que le nom de l'enseigne ou le logo ne sera toléré (pas de nom d'installateur ou nom du fabricant de l'enseigne visible)

exemple d'enseigne





5 Enseigne réglementaire

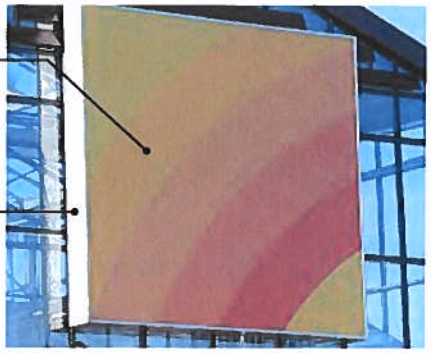
Ce caisson a pour but d'afficher des informations relatives aux horaires d'ouverture de la pharmacie et aux spécificités médicales (homéopathie, parapharmacie...). Aucune information d'ordre de promotion commerciale ou publicitaire ne sera tolérée.
Ce caisson est fixe, la bâche ne peut être changée sans l'accord du Bailleur.

3 **ENSEIGNE CAISSON** à poser sur la façade face parking (plan de positionnement donné par le Bailleur)

- Enseigne composée d'un châssis en cadre aluminium étanche (IP 54)
- Toile PVC translucide, tendue sur le châssis
- Marquage vinyle ou impression numérique direct
- Eclairage leds
- Alimentation par ballaste électronique
- Boitier de coupure enseigne positionné à 3.10m du sol en façade
- Aucun autre signe que le nom de l'enseigne ou le logo ne sera toléré (pas de nom d'installateur ou nom du fabricant de l'enseigne visible)
- Aucun éclairage clignotant, intermittent ni aucune autre animation ne sera toléré

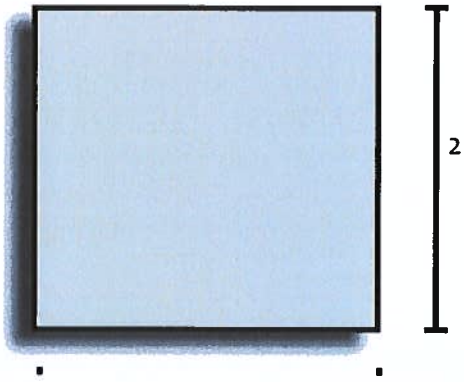
face diffusante toile PVC translucide ou polycarbonate

cadre du boîtier en aluminium RAL 7044



DIMENSIONS MAXIMUM DU CAISSON POSÉ EN FACADE :

2M DE HAUT
2 M DE LONGUEUR
15 cm D'EPAISSEUR DE CAISSON



Point bas de l'enseigne à 3.30m du sol

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

REGLEMENT INTERIEUR

REGLEMENT INTERIEUR

CONSTITUANT ANNEXE N°5

AU BAIL A LOYER

CENTRE COMMERCIAL LES ATLANTES

COMMUNE DE SANT-PIERRE-DES-CORPS

(Indre-et-Loire)

Le règlement intérieur a pour objet de préciser les conditions de fonctionnement générales et particulières de Centre Commercial Saint-Pierre (Les Atlantes) sur la Commune de Saint-Pierre-des-Corps (Indre-et-Loire).

Le présent règlement ne déroge en rien aux dispositions du Descriptif - Règlement de Copropriété régissant l'organisation immobilière dudit Centre Commercial.

I – CONDITIONS GENERALES DE FOCNTIONNEMENT

Article I - Horaires

Le Centre Commercial sera ouvert et les commerces exploités pendant les douze mois de l'année sans interruption ni fermeture annuelle.

Les locaux devront être exploités du lundi au samedi inclus :

- Lundi – Mardi – Mercredi - Jeudi et Samedi de 9h à 20h30
- Mercredi et Vendredi de 9h à 21h30

Des dérogations pourront être accordées à certains commerces en fonction de leur activité, ainsi qu'aux activités soumises à des législations particulières (coiffure, pharmacie…).

Pour les commerces ouverts au public en dehors des jours et heures convenus, une participation complémentaire aux charges communes de l'opération sera exigée.

Le Centre Commercial sera ouvert sans interruption (jours fériés exceptés).

Les horaires pourront être modifiés par le bailleur après consultation de l'association des commerçants.

Les horaires sont affichés sur toutes les portes d'entrée et rappelés par les affiches signalétiques proches des accès du Centre.

L'accès au public est interdit en dehors de ces horaires, sauf autorisation du Centre.

Article II – Approvisionnements et Livraisons

II.1- Points de livraison

Les approvisionnements des locaux commerciaux se feront impérativement à partir des voies de circulation desservant le Centre Commercial.

II.2- Accès

Les accès aux voies de circulation et aux aires de livraison pouvant être communs avec les accès aux parkings, le stationnement des véhicules ne devra entraîner aucune perturbation pour la circulation des véhicules de la clientèle, ni entraver la circulation des moyens de secours ou d'intervention des pompiers et services de secours.

II.3- Responsabilité

Le déchargement et l'acheminement des livraisons jusqu'aux locaux se feront sous la responsabilité des commerçants concernés.

II.4 – Horaires

Les approvisionnements devront être terminés à 11 h les jours d'ouverture au public.

II.5- Réglementation

Les véhicules de livraison ne pourront stationner que sur les zones prévues à cet effet. Le stationnement sera notamment interdit devant les issues de secours et les portes d'accès. Les contrevenants feront l'objet de sanctions et supporteront seuls la responsabilité de tout accident éventuel.

II.6- Parking personnel

Il sera réservé dans les parkings une zone destinée au stationnement des véhicules utilisés par le personnel des exploitants.

Article III – Utilisation des Parties Communes

III.1- Mail

Pour les commerces non desservis directement par une porte ouvrant sur l'extérieur, les manutentions au travers du mail accessible au public ne pourront être effectuées qu'en dehors des heures d'ouverture au public du Centre Commercial.

Les marchandises ne devront en aucun cas être entreposées ou présentées dans les parties communes, même pour une courte durée. Toute présentation de marchandises est interdite dans le mail.

Le mail devra, si nécessaire, faire l'objet d'un nettoyage par les utilisateurs le plus rapidement possible.

Si le gestionnaire assurant la Direction du Centre se trouvait contraint de faire procéder lui-même à un nettoyage du mail, la dépense correspondante serait mise à la charge de l'utilisateur concerné.

Les mails et allées du Centre Commercial doivent être considérés comme des espaces piétonniers ; ils sont donc soumis aux réglementations et usages en vigueur pour ces derniers, que ce soit en matière d'hygiène (pieds sur les bancs, papiers disséminés,

etc…), de sécurité, de tenue et de comportement. Les visiteurs du Centre Commercial ne devront en aucun cas être à l'origine de nuisances (bruits, odeurs ou comportement excessif ou violent, etc…) susceptibles de gêner les autres usagers ou de perturber l'exploitation du Centre.

Les décorations ainsi que les allées du Centre Commercial sont exclusivement destinées à l'agrément des clients. Toute détérioration sera sanctionnée.

Il est strictement interdit d'y circuler à bicyclette, patins à roulettes, skateboards, engins à moteur, etc…

Seuls les véhicules pour handicapés sont autorisés.

En dehors des manifestations organisées par l'Association des Commerçants du Centre, les saltimbanques, orchestres et chorales ne sont pas autorisés à se produire dans l'enceinte du Centre.

III.2- Chiens et autres animaux domestiques

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, il est interdit d'y amener ou d'y laisser pénétrer des chiens ou d'autres animaux.

III.3- Sécurité

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

La Direction du Centre ne peut être tenue pour responsable pour tout accident qui résulterait d'une faute, imprudence ou négligence des usagers du Centre.

Les portes de secours et couloirs d'évacuation devront toujours être libres.

L'exploitant devra permettre tous les contrôles et toutes les visites d'entretien de son installation électrique, et de tous les réseaux communs.

L'exploitant pourra être tenu pour responsable en cas de non-respect de ces dispositions et en particulier en cas d'obstruction des issues de secours.

Les portes de sortie des locaux exploités ne devront jamais être fermées tant que la clientèle et le personnel y sont présents.

Les exploitants qui souhaitent accéder à leurs locaux en dehors des heures d'ouverture devront en avertir préalablement le gestionnaire du Centre. Une clé des magasins sera déposée auprès des services de sécurité du Centre Commercial. Elle sera placée dans une armoire de sûreté.

Il est interdit au public de pénétrer dans les locaux techniques ainsi que dans les bureaux.

III.4- Enquêtes – Photos – Tracts

Le Centre Commercial étant un lieu privé recevant du public, les enquêtes, les photos et prises de son, les distributions de tous documents et les manifestations à caractère politique ou religieux sont interdites, sauf autorisation expresse de la Direction du Centre.

Tout contrevenant se verra aussitôt expulsé.

L'affichage sauvage est formellement interdit.

III.5- Colportage et mendicité

Les colporteurs, vendeurs à la « sauvette », mendiants et clochards ne sont pas tolérés dans le Centre Commercial.

L'accès au Centre pourra être refusé par la Direction du Centre à toute personne dont la présence, le comportement ou la tenue indécente pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation ou aux intérêts du Centre, de son propriétaire ou des ses exploitants.

III.6- Détritus

L'enlèvement des détritus sera assuré à partir d'un local spécifique répondant à la réglementation en vigueur.

Les exploitants devront y porter les détritus, les cartons et emballages tous les jours, dès la fermeture de leur magasin. Les cartons devront être pliés. En aucun cas les détritus ne pourront être brûlés dans l'enceinte du Centre Commercial.

III.7- Fermeture temporaire

En cas de nécessité (troubles, rixes, etc…), il pourra être décidé la fermeture temporaire du Centre, à charge pour la Direction d'en informer les exploitants pour leur permettre de prendre toutes les mesures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'intérêt du Centre.

Il sera également possible, en tous temps, de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il sera nécessaire d'effectuer des travaux, réparations ou changements, après en avoir averti les exploitants concernés au moins huit jours à l'avance, sauf urgence.

II- CONDITIONS PARTICULIERES

Article I – Obligations Générales

Les activités des exploitants ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de quiconque, et notamment des autres exploitants du Centre Commercial. Les exploitants devront faire, en conséquence, leur affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à leur sujet.

Article II - Personnel

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux pour en préparer l'ouverture seront notifiées au gestionnaire assurant la Direction du Centre.

Article III - Eclairage

Les exploitants sont tenus d'éclairer leurs vitrines et enseignes et toutes parties de leurs magasins immédiatement visibles du mail pendant toutes les heures d'ouverture du Centre Commercial.

Article IV - Entretien

Les exploitants devront maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux, les accessoires, l'équipement et la vitrine (présentation de la marchandise).

Article V – Nettoyage - Travaux

Les travaux de nettoyage et d'entretien effectués par l'exploitant à l'extérieur de ses locaux seront effectués en dehors des heures d'ouverture des magasins, de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle.

Pour les travaux d'entretien des magasins (extérieurs ou intérieurs), les exploitants ne devront pas utiliser les parties communes (galeries, couloirs, etc…) comme dépôts de matériaux de construction, de gravats ou de détritus.

En cas de contravention à ce qui précède, le gestionnaire assurant la Direction du Centre sera fondé à faire procéder à tous enlèvements aux frais et risques du contrevenant, à charge de remboursement par l'exploitant.

Les travaux d'aménagement devront être réalisés en conformité avec la règlementation en vigueur. Une palissade devra être mise en place aux frais de l'exploitant sur toute la largeur et toute la hauteur des ouvertures.

Les matériaux utilisés devront sauvegarder l'esthétique générale du Centre.

Le bailleur pourra utiliser la surface des palissades pour y apposer toutes affiches, décorations, signalisations, etc…

Article VI – Niveau sonore - Sonorisation

L'exploitant devra assurer l'isolation phonique de ses locaux ; le niveau sonore de son magasin ne devra pas constituer une gêne pour les commerces mitoyens ou pour les utilisateurs du mail.

La sonorisation sur le parking et dans le mail du Centre Commercial est réservée au bailleur.

Article VII - Canalisations

Les exploitant devront s'abstenir de jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les canalisations d'évacuation et de ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher ou détériorer lesdites canalisations.

Article VIII – Enseigne – Opérations Publicitaires

Les enseignes de chaque commerce implanté dans le Centre Commercial devront au préalable recevoir l'assentiment du bailleur, notamment quant à leur emplacement, leur taille, leur matière, leur coloris.

Il sera interdit, à l'exception des périodes de soldes ou de promotions arrêtées par le Conseil des Contrôleurs des Gestion de l'Association des Commerçants, d'apposer sur les vitrines toutes banderoles, calicots, affiches, peinture sur vitres, etc… mentionnant les mots « Soldes », « Promotions », « Coup de balai », « Liquidation » (à l'exception de celles arrêtées par Arrêté Préfectoral).

Seront autorisées les « Promotions » sur un maximum de trois articles, annoncées par des affiches d'une surface totale n'excédant pas 0,50 m².

Article IX - Caddies

Les caddies sont mis gratuitement à la disposition de la clientèle du Centre Commercial.

Il est formellement interdit au preneur d'utiliser ces caddies pour tout autre usage, et notamment transport et stockage de marchandise ou de matériel.

Le preneur autorise expressément le bailleur ou son représentant à vérifier à tout moment qu'aucun caddie ne se trouve dans les locaux loués.

Le preneur sera tenu personnellement responsable des infractions au présent paragraphe commises par son personnel.

Article X - Pénalités

Toute infraction au présent règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible correspondant à trois cent soixantièmes des charges annuelles afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvèlera.

Cette pénalité serait doublée si elle sanctionnait une infraction :

- aux règles de la continuité annuelle d'ouverture, telles que définies ci-dessus,
- à celles s'appliquant aux journées d'ouverture pendant la semaine et aux horaires pendant lesdites journées,
- aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine.

Il est toutefois précisé que, pour chaque infraction, le montant minimum de la pénalité est fixé à 262,30 €. Si l'infraction concerne l'ouverture des locaux ou le non-respect des horaires, le minimum de 262,30 € s'appliquera pour chaque jour d'infraction.

Cette somme s'entend valeur au 1er janvier 2013. Elle sera réajustée le 1er janvier de chaque année en fonction de la variation de l'Indice INSEE du Coût de la Construction ; les valeurs indices à prendre en considération étant les dernières valeurs publiées au Journal Officiel à chacune des dates considérées.

Ces pénalités s'imputeront comme produits exceptionnels au budget des charges générales du Centre Commercial.

III – MODIFICATIONS

Le présent règlement intérieur pourra être à tout moment modifié ou complété par le bailleur.

Les prescriptions et stipulations du règlement intérieur ainsi modifié, s'imposeront aux visiteurs, aux clients et aux commerçants qui devront les respecter.

Etabli le 17 septembre 2013

Pour valoir annexe au bail

Pour le Bailleur

Pour le Preneur

Diagnostic de performance énergétique

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

Centres commerciaux

N° : 2600741/1 Valable jusqu'au : 07/06/2023 Nature du commerce (parties privatives uniquement) : Boutiques Année de construction : 1992	Date : 07/06/2013 Diagnostiqueur : Céline RIBREAU – BUREAU VERITAS TOURS Signature :

Adresse : Centre Commercial Les Atlantes – Avenue Jacques Duclos – 37700 SAINT PIERRE DES CORPS

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : Centre commercial

S_{th} : 39347 m² S_{GLA} :

Propriétaire :	**Locataire** (s'il y a lieu) :	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) :
Nom : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES ATLANTES Adresse : C.C. Les Atlantes – Avenue Jacques Duclos – 37700 ST PIERRE DES CORPS	Nom :	Nom : Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2010, 2011 & 2012

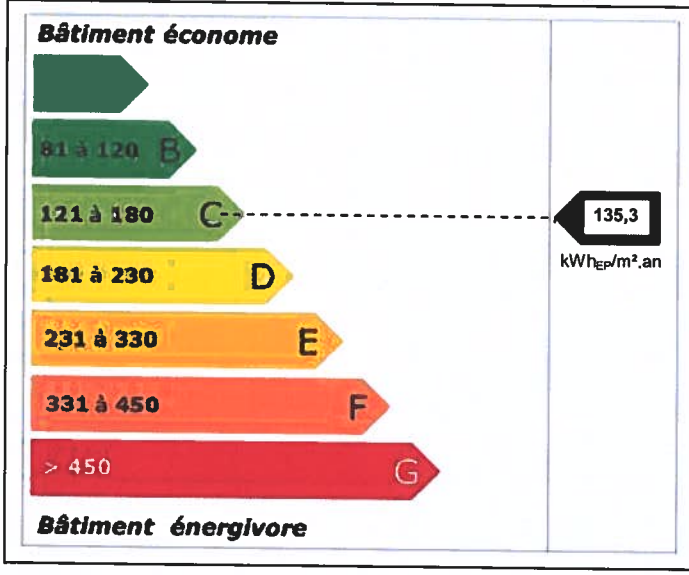
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh_{EF}	Détail par énergie en kWh_{EP}	
Bois, biomasse	-- kWh_{EF}	-- kWh_{EP}	**-- € TTC**
Electricité	1619141 kWhef	4177383 kWhep	170755 € TTC
Gaz	1144777 kWhef	1144777 kWhep	63408 € TTC
Autres énergies	-- kWh_{EF}	-- kWh_{EP}	**-- € TTC**
Production d'électricité à demeure	-- kWh_{EF}	-- kWh_{EP}	**-- € TTC**
Abonnements			**452 € TTC**
TOTAL		5322160 kWhep	**234615 € TTC**

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

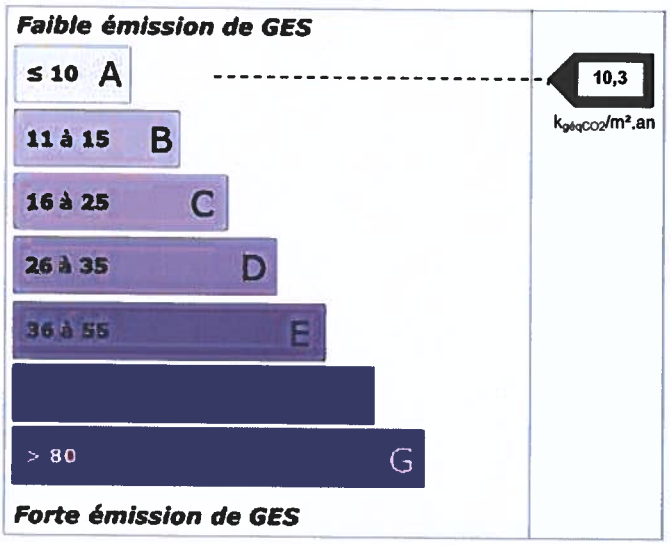
Consommation estimée : 135,3 $kWh_{EP}/m^2.an$



Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 10,3 $kg_{éqCO2}/m^2.an$



Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : Béton banché	**Système de chauffage :** Chaudière gaz 1992, avec changement de brûleur en 2012 : partie privatives Roof-top : partie commune	**Système de production d'eau chaude sanitaire :** Pas d'ECS
Toiture : Toit terrassé métalique + étanchéité	**Système de refroidissement :** Tours aéroréfrigérantes	**Système d'éclairage :** Spots Lampes fluocompact Tubes fluorescents
Menuiseries ou parois vitrées : Métal précédé d'un sas		
Plancher bas : Sur terre-plain	**Autres équipements consommant de l'énergie :**	
Nombre d'occupants :		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	$kWh_{EP}/m^2.an$
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou l'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.

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

Energies 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 :

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Eclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

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	*Mesures d'amélioration*
Installation d'un programmateur	L'installation d'un programmateur pour piloter le système de chauffage permettrait de réduire les consommations de chauffage.
Choisir un programmateur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.	

COMMENTAIRES :

LES TRAVAUX SONT A REALISER PAR UN PROFESSIONNEL QUALIFIE.

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

WWW.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR RUBRIQUE BATIMENT ET CONSTRUCTION

WWW.ADEME.FR

6

Centre Commercial LES ATLANTES
Saint Pierre des Corps

Grille de tantièmes

N° de locaux	Clé 1 Tantièmes mail	Clé 8 Tantièmes honoraires de gestion	Clé 8 Tantièmes administration	Clé 8 Tantièmes télésurveillance	Clé 4 Tantièmes chauffage	Clé 5 Tantièmes climatisation	Clé 2 Tantièmes parking	Clé 3 Tantièmes enlevement des déchets
A1/A2B	30	32	32	32		88	25	38
A2A	22	24	24	24		65	18	28
A2/1	38	41	41	41		112	32	49
A3	12	14	14	14		37	10	16
A3.1/A4/A5	102	110	110	110		299	85	131
B1	22	24	24	24		53	19	29
B1/B2	23	25	25	25		55	20	30
B2/B3/B4	42	45	45	45		101	36	54
B3	25	27	27	27		60	21	32
B4/B6	77	83	83	83		183	65	99
B5	35	38	38	38		83	30	45
B7/B9	63	68	68	68		151	53	81
B8	36	39	39	39		86	30	46
B10	26	28	28	28		62	22	33
B12/B14	66	71	71	71		158	55	85
B13	38	41	41	41		92	32	49
B14-B16	79	85	85	85		189	66	102
B15-B17	54	58	58	58		129	45	70
B18	44	47	47	47		104	37	56
B19	38	40	40	40		90	32	48
B20/B22	81	87	87	87		193	68	104
B21/B23	70	75	75	75		168	59	91
B24	24	26	26	26		58	20	31
B24/B25	21	23	23	23		50	18	27
B25	32	34	34	34		76	27	41
C1	16	18	18	18		40	14	21
C2	42	47	47	47		102	35	54
C3	58	63	63	63		141	49	75
C4	38	41	41	41		92	32	49
C5/C6	102	110	110	110		246	86	132
C7	34	37	37	37		83	29	44
C8	42	47	47	47		101	36	55
C9	42	47	47	47		101	36	55
C10	55	61	61	61		134	46	70
C11	36	41	41	41		88	30	46
D1/R3	85	103	103	103		121	62	99
D4	32	34	34	34		77	27	42
D5/D6	42	45	45	45		102	36	55
D6/D7/D8	66	69	69	69		157	55	85
D9/D11	130	136	136	136		311	110	168
D10	99	104	104	104		238	84	128
D12	38	40	40	40		92	32	50
D13/D14	109	118	118	118		260	91	139
E1	61	63	63	63		145	51	78
E2	38	39	39	39		90	32	49
E3	61	64	64	64		146	51	78
E4	30	31	31	31		71	25	38
E5	76	79	79	79		180	64	97
E6	52	58	58	58		128	44	67
E7	63	70	70	70		155	53	81
E8	63	70	70	70		153	53	81
F2	66	71	71	71		164	55	84
F3	46	50	50	50		115	39	59
F4/F5	148	161	161	161		370	124	191
MS1	417	612	612	612		983	351	539
GSA (Go Sport)		480	480	480		0	287	417
MS2	365	503	503	503		839	308	470
GSA (Flunch)		92	92	92	1,173	0	55	107
MS3	153	172	172	172		375	128	197
MS4	187	206	206	206		446	157	241
MS5	107	121	121	121		291	90	138
GSB1	696	1,123	1,123	1,123	1,955		587	898
GSB2	355	572	572	572	996		299	457
GSC		250	250	250	482		152	232
GSE		368	368	368	837		254	386
GSF		402	402	402	917		276	424
GSG		169	169	169	406		123	188
GSH		1,626	1,626	1,626	3,123		955	1,458
Couloir privatif GSC/GSH		53	53	53	111		35	52
R1	6	9	9	9			3	6
R2	9	13	13	13			5	9
R4	6	9	9	9			3	6
R5	6	9	9	9			3	6
R6	6	9	9	9			3	6
R7	12	18	18	18			7	12
Bureau n°1 (lot 144)		6	6	6				
Bureau n°2 (lot 145)		6	6	6				
Local archives (lot 146)		9	9	9				
SAS ENTRÉE (lot 156)							1	
COUR SERVICE (lot 157)							1	
Extension Bureau n°1 (lot 162)	60	6	6	6				
Arrière ex toilettes (lot 169)	21	23	23	23			18	27
Reste ancien A1 (lot 166)	3	3	3	3		32	4	4
Terrasse 1 (lot 170)							3	
Terrasse 2 (lot 171)							3	
Terrasse 3 (lot 173)							3	
Terrasse 4 (lot 174)							3	
	5,279	**9,971**	**9,971**	**9,971**	**10,000**	**9,911**	**6,523**	**9,965**

n

n

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite "Grenelle II" *portant engagement national pour l'environnement,* les Parties entendent par les présentes fixer le cadre de leur collaboration et de leurs engagements respectifs en la matière.

A titre préliminaire, il est rappelé que les Lieux loués objets du Bail font partie intégrante du Centre Commercial dénommé "LES ATLANTES ".

En conséquence, le Preneur, dans le cadre de la mise en œuvre de sa démarche environnementale, s'engage aux termes de la présente Annexe au titre des Lieux loués ainsi qu'au titre dudit Centre Commercial.

1. OBJET ET PORTEE DE L'ANNEXE

La présente Annexe a pour objet de:

- retranscrire les informations que se communiquent mutuellement les Parties sur les caractéristiques environnementales des équipements et systèmes du Centre Commercial et des Lieux loués; et

- de traduire la volonté des Parties de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du Centre commercial et des Lieux loués.

Les Parties acceptent de collaborer pour améliorer la performance environnementale du Centre Commercial et des Lieux loués, objets des présentes, conformément aux conditions énoncées dans la présente Annexe aux articles 2 et 3.

La présente Annexe fait partie intégrante du Bail régularisé ce jour et a même valeur contractuelle.

2. CONTROLE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DE L'IMMEUBLE

2.1 Bilan de l'Evolution de la Performance Energétique et Environnementale

2.1.1 Le Preneur et le Bailleur s'engagent à établir annuellement, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du Centre Commercial et des Lieux loués.

Sur la base de ce bilan, les Parties se concerteront de bonne foi afin:

- d'établir un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du Centre Commercial et des Lieux loués ; et

- le cas échéant, apporter toutes les modifications nécessaires à l'effet de prévoir les obligations qui s'imposeront au Bailleur, au Preneur et au gestionnaire des équipements techniques des Lieux loués afin de pouvoir contrôler et, le cas échéant, réduire la consommation énergétique des Lieux loués et plus, généralement, de concourir à la qualité environnementale des Lieux loués.

2.1.2 Le Preneur permet au Bailleur, ou à ses mandataires, l'accès aux Lieux loués pour :

- la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique convenus entre les Parties aux termes du programme d'actions susvisées ; ou imposés par la réglementation et qui ne pourraient être différés à la fin de jouissance des Lieux loués du Preneur,

- la réalisation d'audit de performance énergétique des lieux loués et notamment pour la collecte d'informations relatives à cette dépense.

2.2 Communication des données entre les parties

Le Preneur accepte de communiquer annuellement au Bailleur au plus tard le 28 Février de chaque année, les données relatives à ses consommations privatives.

Dans le souci constant d'optimiser le pilotage de la conduite énergétique de l'Immeuble, les deux Parties s'obligent à se tenir informées de façon régulière.

Chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les données et informations les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement au Centre Commercial et aux Lieux loués et qui concernent :

- les consommations énergétiques, et

- la maintenance et la programmation des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent mutuellement à fournir à l'autre Partie toutes informations utiles sur les performances énergétiques et à conserver un caractère confidentiel aux données et aux informations ainsi communiquées.

Cependant le Bailleur sera autorisé à publier les études d'ensemble à caractère non nominatif réalisées sur le Centre commercial à partir des informations recueillies dans le cadre des présentes.

2.3 Comité Vert annuel regroupant le Preneur et le Bailleur

Le Bailleur, le Preneur, et les éventuels conseils techniques des Parties conviennent de se réunir en Comité une fois par an, dans le cadre de la démarche environnementale relative aux Lieux loués et au Centre Commercial.

A cet effet, le Bailleur notifiera au Preneur une date de rendez vous.

Le Comité aura pour mission de :

- évaluer la consommation d'énergie des différentes parties du Centre Commercial, de la consommation des différents fluides (eau, électricité, climatisation, énergie frigorifique, etc.) ;

- établir et mettre à jour le diagnostic de la performance environnementale du Centre Commercial ;

- dresser un bilan de l'état des performances énergétiques et des progrès réalisés par comparaison avec le diagnostic de performance initial ou la précédente rencontre prévue par la présente clause ;

- évaluer les travaux d'entretien qui ont pu ou pourraient être nécessaires afin de maintenir la performance énergétique du Centre Commercial;

- s'entendre sur les intentions environnementales et de performance énergétique pour la période à suivre ;

- étudier les travaux à réaliser afin de se conformer aux intentions environnementales et de performance énergétique, et les normes environnementales prévues par les différentes réglementations et législations ;

- suivre le mode de gestion des déchets et les possibilités de tri sélectif. Sur ce point, le Preneur devra suivre les consignes relatives au Centre Commercial en matière de tri ;

Le Preneur devra nommer deux personnes, dont une désignée localement, en charge du suivi de la démarche commune environnementale.

Le Preneur s'engage à diffuser auprès de son personnel sous forme de note de service les recommandations figurant dans les rapports du Comité Vert.

Le Comité procèdera à un examen des informations communiquées par les Parties, les relevés énergétiques et toute autre information à sa disposition.

Sous réserve des autres stipulations du bail, le Preneur s'engage à respecter les intentions environnementales et de performance énergétique déterminées en commun et à suivre pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des recommandations du Comité Vert.

3. AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DE L'IMMEUBLE

3.1 Certification, labellisations ou accréditations

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble des certifications, labellisations ou accréditations de type Green rating, Breeam in Use, HQE Exploitation, Clef Verte, ISO 14001, Ecolabel:

- que le Bailleur juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ; ou

- qui constituent des standards de marché.

Les Parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts aux fins de permettre au Centre Commercial d'obtenir ces certifications, labellisations ou accréditions.