

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
UN EMPLACEMENT « TERRASSE »

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société **L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO**, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle, au capital de 251 926 680 euros, dont le siège social est situé à SAINT-ETIENNE (42008), 1 Cours Antoine GUICHARD, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, sous le numéro 428 269 856,

Représentée par Monsieur Anthony **LE CUILIER**, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après la « Société »,
D'UNE PART,

ET

La Société **MJ**, Société à responsabilité limitée, au capital de 7622 euros, dont le siège social est situé à MONTPELLIER (34000) Avenue du Mas Argelliers, Centre Commercial Géant Casino, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 349 677 534,

Représenté par Monsieur David **LEYGAT**, en sa qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après l'« Occupant »,
D'UNE PART,

Ci-après dénommé(e)s ensemble les “ **Parties** “

EXPOSE PREALABLE

1. LA DESCRIPTION DU CENTRE

L'emplacement, ci-après dénommé « L'Emplacement », objet de la présente convention, dépend du Centre « GEANT CASINO MONTPELLIER ARGELLIERS », ci-après dénommé « le Centre », « le Centre Commercial » ou l'« Ensemble Immobilier », situé sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), 504 Avenue du Mas Argelliers.

Le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier comprend, actuellement, sur deux niveaux :

- une galerie marchande (ci-après la « Galerie Marchande ») comprenant des commerces,
- une grande surface alimentaire,
- les parties communes et/ou à usage collectif générales et spéciales.

Enfin, des parkings, des voiries, des aires d'accès desservent le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier, une station-service, une station de lavage, un centre auto.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs. Ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique et/ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la conjoncture, les opportunités et/ou les nécessités de modification de l'Ensemble Immobilier, et/ou l'évolution des modes de distribution et/ou de consommation. Les propriétaires du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier conservent la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles, restructurations, rénovations dudit Centre et/ou dudit Ensemble, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

2. LE STATUT JURIDIQUE ACTUEL DU CENTRE

L'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve les locaux, objets des présentes, dénommé Centre « GEANT CASINO MONTPELLIER ARGELLIERS » susvisé, et cadastré section ON, sous les numéros 15 et 66 pour une contenance totale de 05 ha 79 a 39 ca, est divisé en volumes et géré par une AFUL aux termes d'un état descriptif de division en volumes en date du 11 octobre 2005, passé par devant Maître Alain COURTET, Notaire à SAINT-ETIENNE.

L'état descriptif de division a fait l'objet de plusieurs modificatifs, dont le dernier en date du 19 décembre 2018 par Maître Anne MUZARD, Notaire à PARIS, aux termes duquel, l'ensemble immobilier susvisé se trouve divisés en vingt-sept (27) volumes.

Le Bailleur pourra procéder à toutes modifications des documents susvisés. Il les tiendra, ainsi que leurs modificatifs éventuels à disposition du Preneur pour consultation dans les bureaux de l'organe désigné par le Bailleur ou les propriétaires du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, pour le gérer ou pour l'assurer (l'« Organe »).

3. CONTEXTE

Par acte sous seing privé régularisé le 19 septembre 2017, la Société MERCIALYS a consenti à la société MJ un bail commercial, portant sur un local n° 05b-06a d'une surface de 128 m² en rez-de-chaussée.

Ledit bail a été consenti moyennant diverses charges et conditions, pour une durée de dix années entières et consécutives à compter du 14 février 2017 pour l'exercice d'une activité de «**Bar, Brasserie, Restauration avec service à table et plats à emporter** ;» sous l'enseigne «LE CANTER'S».

Concomitamment, la Société **L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO** a consenti à la Société **MJ** une convention de mise à disposition d'un emplacement à usage de terrasse, réservée à la consommation sur place des produits achetés dans le local n° 05b-06a précité.

Ladite convention a été consentie pour une durée d'un (1) an à compter du 14 février 2017, puis s'est ensuite renouvelée par tacite reconduction jusqu'au 13 février 2019.

Celle-ci étant arrivée à expiration, Les Parties se sont rapprochées et sont convenues de régulariser le présent renouvellement à la convention de mise à disposition d'un emplacement à usage de TERRASSE.

4. STATUT DE LA PRESENTE CONVENTION

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente convention (ci-après la « Convention ») est régit par les dispositions du Code civil (articles 1875 et suivants) et ne s'inscrit pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.145-1 et suivant du Code de Commerce et celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, compte-tenu, notamment, de ce qui suit :

- (i) cet emplacement ne peut être considéré comme un accessoire au Local Commercial, tel que défini au point 3 de l'exposé préalable ci-dessus ; l'Occupant déclarant ainsi :
 - . qu'il peut exploiter le Local sans cet emplacement à usage de TERRASSE

En conséquence, l'Occupant déclare, qu'il ne pourra, à l'expiration des présentes, revendiquer ni la propriété commerciale, ni un quelconque droit à indemnité d'éviction ou autre et qu'il ne sera en aucun cas créancier à ce titre de la Société.

En tout état de cause, à l'expiration contractuelle de la Convention, la Société pourra faire cesser l'occupation et reprendre la libre disposition de l'Emplacement dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessous.

Le respect des clauses indiquées ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante de la présente Convention (la « Convention »), sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

Dans la commune intention des Parties, le présent Exposé Préalable et le corps du contrat forment un tout indivisible.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

1.1 Désignation de l'Emplacement

La Société met à disposition de l'Occupant qui accepte, un Emplacement à usage de terrasse n°05b-06a-t1 et n° 05b-06a-t2, d'une surface de 65.34 m² environ (« l'Emplacement »), situé au sein du Centre «GEANT CASINO MONTPELLIER ARGELLIERS»,

1.2 Etat de livraison de l'Emplacement

L'Occupant prendra l'Emplacement en l'état, étant ici précisé que l'Emplacement sera livré vide de tout mobilier, marchandises et stocks ; l'Occupant ne pouvant refuser d'en prendre possession, et déclarant parfaitement connaître l'Emplacement.

L'Occupant ne pourra exiger de la Société, lors de la prise de possession comme pendant la durée de la Convention, aucuns travaux de quelle que nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité du Local à la réglementation et législation en vigueur.

En conséquence, la Société ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature apparents ou cachés, ni l'adaptation de l'Emplacement à l'activité de l'Occupant et ce, même si ces travaux résultent d'une injonction administrative.

Par ailleurs, l'Occupant s'interdit expressément toute construction sur l'emplacement donné en location, seules des installations sommaires, provisoires et aisément démontables pouvant être éventuellement acceptées par la Société.

ARTICLE 2 – DUREE - LIBERATION DE L'EMPLACEMENT – REPRISE DE L'EMPLACEMENT

2.1 Durée

La présente Convention est consentie pour une durée de **SEPT (7) ans à compter rétroactivement du 14 février 2019** pour se terminer le **13 février 2027**, date de fin du bail conclu entre la société MERCIALYS et la société MJ, portant sur le local 05b-06a.

A cette date, un état des lieux en deux exemplaires sera établi, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

Pendant la durée de la présente Convention, chacune des Parties pourra la résilier à tout moment et sans verser d'indemnité d'aucune sorte, moyennant un délai de prévenance d'UN (1) MOIS notifié par courrier recommandé avec accusé de réception.

Toutefois, aux fins de sauvegarder les intérêts du Centre et indépendamment de la clause de résiliation ci-dessus, la Société se réserve la possibilité de récupérer l'Emplacement et de repositionner l'Occupant dans un autre Emplacement pour la durée restant à courir de la présente Convention.

L'Occupant accepte d'ores et déjà tout déplacement, sans aucune contrepartie, dans les conditions suivantes :

- l'Occupant déplacera son activité dans l'Emplacement qui lui sera désigné par la Société,

- tous les frais de déménagement, de formalités administratives, d'aménagement seront à la charge exclusive de l'Occupant.

2.2 Libération de l'Emplacement

Il découle de ce qui précède et sauf cas de résiliation prévus aux articles 2.1 et 12, que la présente Convention prendra fin **le 13 février 2027**.

En conséquence, l'Occupant prend l'engagement irrévocable de libérer l'Emplacement à cette date.

D'un commun accord entre les Parties, l'Emplacement sera restitué en bon état de propreté, d'entretien et de réparations, et libre de toute marchandise, mobilier et stocks ; la Société renonçant d'ores et déjà de manière définitive à exiger de l'Occupant en fin de Convention, quel qu'en puisse être le moment ou la raison, la restitution de l'Emplacement dans l'état où il aura été livré à l'Occupant.

De plus, l'Occupant s'interdit de réclamer à la Société ou à son mandataire une quelconque indemnité pour les travaux, aménagements et décorations que l'Occupant aurait pu faire au sein de l'Emplacement.

La libération sera constatée par la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre les Parties le jour de la libération effective de l'Emplacement par l'Occupant.

2.3 Reprise de l'Emplacement

Dans l'hypothèse où l'Occupant ne restituerait pas l'Emplacement dans les conditions sus énoncées, il sera tenu au paiement d'une somme de 500 € (cinq cents euros) à titre de clause pénale forfaitaire définitive et sans faculté de réduction, par jour de retard à faire cesser son occupation.

Dans tous les cas, la Société ou son mandataire conservera le droit de poursuivre l'expulsion de l'Occupant ou tous ayants droits de son chef, pour parvenir à la reprise de l'Emplacement dans les conditions des présentes et ce aux frais exclusifs de l'Occupant.

ARTICLE 3 – REDEVANCE – CHARGES

3.1 Montant de la redevance:

Les Parties sont convenues que la présente mise à disposition est consentie à l'Occupant par la Société moyennant une redevance annuelle est fixée à la somme de **1 695 euros H.T. (MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS HORS TAXES)** (« la Redevance »).

Toutefois l'Occupant sera redevable envers la Société ou son mandataire des charges courantes afférentes aux parties communes

L'ensemble des charges courantes et la Redevance seront payables trimestriellement d'avance, le 1^{er} jour de chaque trimestre, à compter de la prise d'effet de la convention de mise à disposition.

Pour la première fois, pour la période comprise entre la date de prise d'effet et la fin du trimestre, l'Occupant réglera, dès réception de la facture, l'ensemble des charges que la Redevance calculées prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Par la suite, l'Occupant réglera l'ensemble des charges courantes et la Redevance le 1^{er} jour de chaque trimestre.

Il est ici précisé que l'ensemble des charges courantes et la redevance étant stipulé(s) hors taxes, l'Occupant sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.

3.1. Indexation de la redevance

La redevance, sera ensuite indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de la Convention renouvelée, en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

Redevance indexée = Redevance de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour redevance de référence, la redevance en vigueur à la date de prise d'effet, le cas échéant, la redevance en vigueur à la date de prise d'effet de la convention renouvelée,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet de la convention, ou à la date de prise d'effet de la convention renouvelée ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- pour redevance de référence, la redevance résultant de la précédente indexation,
- pour indice de référence, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

La présente clause s'appliquera au premier renouvellement, ainsi qu'à ses renouvellements successifs, le cas échéant.

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance au cours de la présente Convention ou de ses éventuels renouvellements, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Il est précisé que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de la volonté de contracter de la Société, sans laquelle il n'aurait pas consenti aux présentes, ce que l'Occupant reconnaît et accepte.

ARTICLE 4 – DESTINATION DE L'EMPLACEMENT - ENSEIGNE

L'Emplacement objet des présentes, est destiné à l'usage exclusif de **TERRASSE**.

L'Occupant s'interdit par conséquent d'y exercer toute autre activité commerciale et s'obligeant à n'y installer que des tables, des chaises, un chauffage temporaire conforme aux normes de sécurité en vigueur.

Il est précisé que cette terrasse ne pourra être utilisée que pour la consommation sur place des produits achetés dans le Local attenant à l'Emplacement, tel que visé ci-dessus, à l'exclusion de toutes autres et exclusivement pendant les jours et heures d'ouverture du Centre.

Cette activité devra être exploitée sous l'enseigne "**LE CANTER'S**", l'Occupant s'engageant à maintenir cette enseigne pendant toute la durée de la Convention.

ARTICLE 5 – CONSOMMATIONS ET CHARGES PRIVATIVES

5.1 Consommations

L'Occupant devra acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement, de climatisation, les frais de production d'eau tempéré, de téléphone, d'internet, de fibre optique, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances, les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie, les frais de tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents à l'Emplacement ainsi que plus généralement toutes les charges privées afférentes à l'Emplacement.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, la Société est amené à régler certaines dépenses pour le compte de l'Occupant, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande, étant ici précisé que la Société pourra les appeler par provision. Ainsi, l'Occupant supportera ou remboursera à la Société les consommations personnelles et les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation de l'Emplacement.

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

Dans ce cas, elles seront refacturées à l'Occupant au prorata de la surface exploitée tel que visée au premier article des présentes.

Si l'installation de compteurs individuels s'avérait nécessaire, l'Occupant en supportera le coût.

5.2 Impôts, taxes, redevances

L'Occupant devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que la Société ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale, ainsi que tous autres impôts et taxes présents ou à venir au titre de l'Emplacement et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Convention.

Il s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSÉDIC, Régime Social des Indépendants... ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée, relatives à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment à la Société sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés.

L'Occupant devra justifier de leur acquit à toute demande de la Société, et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin de la Convention.

ARTICLE 6 - EXPLOITATION PERSONNELLE

La présente Convention est consentie en considération de la personnalité de l'Occupant.

En conséquence, toute cession, sous-location totale ou partielle est interdite, l'Occupant ne pouvant substituer quelque personne physique ou morale que ce soit dans l'occupation de l'Emplacement, objet de la Convention et ce, à quelque titre que ce soit et même temporairement.

ARTICLE 7 – AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

L'Occupant s'engage, par ailleurs :

- à faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives auxquelles son activité serait éventuellement subordonnée et à respecter les dispositions légales instituées pour les établissements recevant du public notamment contre les risques d'incendie et de panique et aux consignes de sécurité particulières édictées par le service de sécurité interne au Centre,
- à réaliser les travaux d'aménagement de l'Emplacement dans le respect du cahier des prescriptions techniques administratives ci-après annexé, à ses frais exclusifs, et après obtention de toutes les autorisations administratives utiles.

L'autorisation éventuelle de la Société et/ou de ses Services Techniques pour la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de leur part.

En conséquence, l'Occupant s'engage à ne pas poursuivre la Société et/ou ses Services Techniques pour quelque cause que ce soit.

- à faire son affaire personnelle du rangement en dehors des heures d'ouverture du Centre de tous les biens lui appartenant,
- à tenir l'Emplacement et son matériel en parfait état, notamment d'esthétisme, de propreté et de parfait fonctionnement durant toute la durée de la Convention,
- à veiller à ce que son exploitation ne constitue aucune gêne pour le voisinage ; l'Occupant s'engageant, en conséquence, à exploiter l'Emplacement, objet des présentes, en bon père de famille conformément aux usages du commerce et à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque aux exploitants, locataires ou propriétaires de l'ensemble immobilier et du Centre ou au voisinage pour, notamment, bruits, odeurs, racolage,
- à respecter les jours et heures d'ouverture du Centre défini au règlement intérieur, s'il en existe un, étant précisé que toute modification des amplitudes d'ouverture horaires ne pourra se faire qu'avec le consentement express de la Société ; les horaires d'ouverture du centre sont du lundi au samedi de 9h30 à 20h00
- à rembourser à la Société le montant des réparations qui s'avèreraient éventuellement nécessaires après son départ.
- à participer pour son emplacement aux décorations, en respectant l'homogénéité et l'adéquation avec les thèmes préconisés par la structure d'animation (semaines étrangères, semaines attachées à la promotion d'un groupe de produits, etc...).

L'Occupant s'interdit :

- de sortir des limites fixées par l'Emplacement, objet des présentes, telles que figurant sur le plan ci-annexé,
- d'introduire dans le Centre des substances dangereuses ou nuisibles,
- de faire tous branchements électriques ou d'eau sauvages et d'installer des appareils avec éclairage sans l'accord préalable de la Société étant expressément convenu que toutes prestations particulières, imputables au Bénéficiaire, lui seront facturées pour règlements immédiats.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

8.1. Polices d'assurances à souscrire par la Société

La Société et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le Syndicat de copropriétaires souscrira, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances suivantes :

8.1.1 Une police de dommages aux biens

Une police d'assurance de dommages aux biens pour couvrir les bâtiments, les installations réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles, les aménagements immobiliers ou mobiliers, les matériels, les marchandises dont il est propriétaire ou détenteur à quelque titre que ce soit contre, notamment les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux, de tempêtes, de catastrophes naturelles.

En outre, cette police garantie également les conséquences pécuniaires des recours des voisins et des tiers consécutifs à un événement couvert.

8.1.2. Une police de responsabilité civile

Une police d'assurance de responsabilité civile pour couvrir les conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels et/ou immatériels en raison des risques qu'il encourt en sa qualité de propriétaire ou détenteur à quelque titre que ce soit.

8.2. Polices à souscrire par l'Occupant

L'Occupant souscrira, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, et maintiendra pendant toute la durée de l'occupation, à ses propres frais, les polices suivantes :

8.2.1. Une police de dommages aux biens

Une police d'assurance de dommages aux biens pour couvrir notamment les dommages aux agencements, aux aménagements, aux embellissements, aux installations, aux matériels et marchandises, aux mobiliers et d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lieux loués et qui est la propriété et/ou sous la garde exclusive de l'Occupant et/ou dont celui-ci est contractuellement responsable en qualité de détenteur ou gardien à concurrence de leur valeur de remplacement, résultant d'événements tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, vandalisme, émeute, mouvement populaire, événement naturel.

Cette police devra prévoir une garantie « perte d'exploitation » pour couvrir les conséquences financières d'un dommage aux biens, ainsi que les pertes de redevances sur une période suffisante pour répondre aux obligations contractuelles, ainsi que le recours dont il pourrait être l'objet de la part des voisins et des tiers.

8.2.2. Une police de responsabilité Civile

Une police d'assurance de responsabilité civile pour couvrir les conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels et/ou immatériels pouvant être causés à la Société, le Syndicat de copropriétaires, l'AFUL ou l'ASL, à des tiers et aux voisins du fait d'exploitation de ses activités, du fait de ses préposés, des prestataires qu'il missionnera et/ou de l'usage des aménagements ou des installations et notamment en raison de sa qualité d'exploitant de l'Emplacement à quelque titre que ce soit.

8.2.3. Autres polices

L'Occupant sera tenu de souscrire, à ses propres frais, ou par les entrepreneurs qu'il aura mandaté la ou les polices d'assurances susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code civil, obligation lui étant faite de contracter une police d'assurances dommages ouvrage (et/ou Constructeur Non Réalisateur) prévoyant la garantie aux existants, et de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel l'Occupant aura contracté et dont il devra répondre et/ou toutes polices d'assurances rendues nécessaires (tous risques chantiers) ou obligatoires par la Loi, notamment les obligations légales édictées par le Code des Assurances, conformément aux dispositions de la Loi 78-12 du 4 janvier 1978.

D'une façon générale, l'Occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances couvrant ses obligations contractuelles et/ou rendues nécessaires par son exploitation, notamment couvrant les risques de pollution.

8.2.4. Obligations de l'Occupant

L'Occupant devra fournir à la Société, préalablement à la livraison de l'Emplacement, et/ou à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la souscription des polices d'assurance, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, visées aux paragraphes 8.2 ci-dessus et le règlement des primes correspondantes, soit en communiquant une copie des polices d'assurances, soit des attestations d'assurances en en-tête des compagnies d'assurances, comportant, au minimum, les mentions suivantes :

- La nature et le montant des couvertures
- Le montant des franchises
- La date et la durée de validé de la police
- La mention de la renonciation à recours de l'assureur à l'égard de la Société et de ses assureurs

Le montant des garanties d'assurances souscrites par l'Occupant ne constituera en aucun cas la limite de ses engagements vis-à-vis de la Société, l'Occupant demeurant notamment redevable des dommages qui lui seraient imputables et dont les conséquences financières ne seraient pas, en tout ou partie, prises en charge au titre des polices ou des garanties d'assurances qu'il aura souscrites, y compris au titre des franchises restant à la charge de l'Occupant.

A cet égard, l'Occupant s'engage à aviser la Société, son mandataire, le Syndicat de copropriétaires et/ou l'AFUL et/ou l'ASL le cas échéant, et/ou le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier et/ou Centre Commercial avant la signature et/ou au cours de l'occupation, de tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et/ou de modifier le cas échéant le taux de prime applicable à l'Emplacement et/ou à l'Ensemble Immobilier le contenant.

Si l'activité exercée par l'Occupant entraîne pour la Société, le ou les organismes de gestion techniques et/ou administratives, les autres preneurs, locataires, ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Occupant sera tenu au remboursement au profit des précités de la ou desdites surprimes consécutives.

La Société se réserve le droit de demander que soit souscrit des montants de couverture supérieurs à ceux communiqués par les assureurs de l'Occupant. Faute pour l'Occupant d'avoir souscrit, renouveler toutes les garanties requises par la présente Convention, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par la Société ou encore d'avoir payé les

primes, la Société conserve la faculté de souscrire directement les garanties nécessaires, l'Occupant s'engageant à lui rembourser le montant de la ou des primes correspondantes.

L'Occupant s'engage à prendre toute disposition pour maintenir des garanties de même nature, de même portée et de même niveau pendant toute la durée de la présente Convention.

De convention expresse, toutes indemnités d'assurances dues à l'Occupant, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège de la Société, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

8.2.5. Réclamations, poursuites administratives ou judiciaires, sinistre.

L'Occupant fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que la Société puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations, quelque puisse en être la cause, faites par les autres occupants, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou vibrations.

L'Occupant fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de faits, provoqué par toute personne bénéficiant d'un contrat de location distinct, quelle qu'en soit la nature, consenti par la Société.

Les Parties ont expressément convenu que la Société sera exonérée de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour l'Occupant, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.

Il est expressément convenu que l'Occupant tiendra la Société quitte de toutes les conséquences des troubles de voisinages, des réclamations des tiers, de poursuites administratives ou judiciaires intentées ou des condamnations contre la Société du fait de l'activité ou de la présence de l'Occupant au sein de l'Emplacement.

L'Occupant s'engage à laisser libre accès à l'Emplacement loué à l'assureur de la Société, les experts missionnés par ses soins ou ses compagnies d'assurance, ainsi qu'à tout autre organisme concourant à la sécurité, prévention, protection et/ou respect de la réglementation en vigueur relative à l'Ensemble Immobilier et/ou Centre Commercial. L'Occupant s'engage à se conformer et à mettre en œuvre toute recommandation ou décision qui serait prise par les précités dans le cadre de leurs missions respectives.

L'Occupant devra aviser la Société de tout sinistre quelle qu'en soit la cause ou l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours où l'Occupant aura eu connaissance dudit sinistre. De convention expresse, toutes indemnités dues à l'Occupation par toutes les compagnies d'assurances, en cas de sinistre, seront affectées au privilège de la Société, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité à percevoir par la Société du fait de l'inobservation par l'Occupant des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser la Société, à concurrence du préjudice causé à celle-ci.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITES ET RECOURS

La Société, le Syndicat de copropriétaires et/ou l'ASL et/ou l'AFUL, le ou les mandataire(s) de la Société, et l'Occupant, renoncent et s'engagent à obtenir de leurs assureurs qu'ils renoncent à tous recours, le cas de malveillance excepté, contre les Parties et leurs assureurs pour les dommages causés aux propres biens des Parties, ou dont les Parties ont la charge d'assurance, à la suite de l'un des événements garantis par les polices de dommages.

Par dérogation à cette obligation, et sans préjudices des sanctions au titre de la Convention, la Société, le Syndicat de copropriétaires, et/ou l'ASL et/ou l'AFUL et ses assureurs ne renoncent pas à recours dans le cas d'un preneur dont l'activité requière la manipulation, le stockage de liquides inflammables et/ou de pétrole lampant en surface de vente et en réserves, destinés à être commercialisés SAUF si ces produits sont protégés par un dispositif adapté, compartimenté, notamment le sol sera incombustible, imperméable et formera une cuvette de rétention afin qu'en cas de déversement accidentel le liquide ne puisse se répandre.

De la même façon l'Occupant dédommagera la Société de toutes les conséquences de sa mise en cause du fait de toute pollution qui lui serait imputable.

L'Occupant renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent également à tout recours à l'encontre de la Société et des assureurs de ce dernier mais également contre :

- la Société pris ès-qualité ainsi qu'en toute autre qualité, notamment celle d'occupant de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial. Il est ici précisé que s'il existe dans l'Emplacement objet des présentes au jour de la prise d'effet des présentes, des aménagements, agencements et/ou embellissements appartenant au Société, l'Occupant s'engage à les reprendre dans l'état où ils se trouvent au jour de la prise d'effet des présentes et à les entretenir, et renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours contre la Société et/ou son Mandataire et leurs assureurs,
- le cas échéant le Syndicat de copropriétaires, et/ou l'ASL et/ou l'AFUL, le gestionnaire locatif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,
- les propriétaires, copropriétaires, locataires, occupants à titre quelconque, utilisateurs de l'Ensemble Immobilier et/ou Centre Commercial, le personnel de ses derniers,
- les organismes ou associations de toute sorte prenant part à l'organisation, à la gestion, à l'animation de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,
- les clients ou visiteurs de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,
- le ou les assureurs de chacune des personnes physiques ou morales ci-avant énumérées,
- de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou toute autre voie de fait dont l'Occupant pourrait être victime dans l'Emplacement ou dans le Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier. L'Occupant renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, la Société n'assumant notamment aucune mission et/ou obligation de surveillance,
- d'interruption ou de dysfonctionnement, même prolongé, dans le service des fluides et de l'énergie, notamment, l'eau, le gaz, l'électricité, la climatisation et le chauffage,
- d'interruption ou de dysfonctionnement, même prolongé, de l'un quelconque des équipements communs du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, comme d'une façon générale, des services communs,
- d'interruption ou de mauvais fonctionnement des réseaux d'extinction automatique, de détection et/ou d'alarme,
- de défaut d'exploitation des locaux du Centre Commercial ou de certains d'entre eux,
- de dégâts causés à l'Emplacement et/ou aux objets, et/ou marchandises s'y trouvant par suite d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité, de fuites ou de toutes autres circonstances, l'Occupant devant être assuré pour ces risques,

- d'agissements anormaux des autres commerçants, occupants du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, des fournisseurs, du personnel et plus généralement de tout tiers qu'elle que soit leur qualité,
- en cas de dommages matériels ou immatériels, y compris pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 10 –VISITE DE L'EMPLACEMENT

La Société ou son mandataire aura le droit de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires à l'entretien de l'Emplacement pendant les heures d'ouvertures du Centre et à tout moment en cas d'urgence.

ARTICLE 11- ENVIRONNEMENT - SANTE PUBLIQUE

11.1 Dispositions relatives à l'état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans le cas où l'Emplacement serait situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, ou de potentiel radon ou de sols pollués sera annexé à la Convention un état des risques et pollutions.

La Société déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers dans lesquels est inclus l'Emplacement, objet de la Convention, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle, et/ou minière et/ou technologique, en application notamment des articles L. 125-1 alinéa 3, L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

L'Occupant, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre la Société.

En outre, l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et son décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement que soient jointes à la Convention les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

D'un commun accord entre les Parties, les Parties conviennent d'annexer ultérieurement à la Convention par voie d'avenant les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel est situé le Centre et que le Centre serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, l'Occupant s'interdit tout recours à l'encontre de la Société et de son Mandataire au titre de cette obligation d'information.

11.2. Dispositions relatives à l'enlèvement des déchets affectés à un usage collectif

L'Occupant s'engage à se conformer aux textes en vigueur, et le cas échéant aux prescriptions de l'annexe environnementale, 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 la Société, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui résulteraient de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre de l'Occupant que de la Société.

11.3. Dispositions relatives au risque de légionellose

L'Occupant 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 1^{er} décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004 et du 1^{er} février 2010.

11.4 Dispositions relatives aux délimitations des zones à potentiel radon

En application des dispositions des articles L. 1333-22 du Code de la santé publique et L. 125-5 du Code de l'environnement, la Société informe l'Occupant que l'Emplacement est situé dans une commune relevant de la zone à potentiel radon telle que précisée au sein de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. La Société informe en outre l'Occupant que le niveau du potentiel radon de la commune où est localisé l'Emplacement est précisé au sein de l'état des risques et pollutions ci-annexé.

11.5. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 n°2010-788 et de l'arrêté du 18 avril 2012, un Diagnostic de Performance Energétique « DPE » est annexé à la Convention.

Le DPE du Centre Commercial est communiqué à titre purement informatif et ne saurait être opposable à la Société. L'Occupant ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

D'un commun accord entre les Parties, le Diagnostic de Performance Energétique, sera transmis par la Société à l'Occupant à une date ultérieure suivant la signature de la présente Convention.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente Convention mise à disposition, et HUIT (8) jours après un simple commandement demeuré infructueux, la présente Convention sera résiliée de plein droit, si bon semble à la Société, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre l'Occupant à quitter les lieux.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement de la redevance des charges, travaux, et accessoires, coût des commandements, sommations et mises en demeure, à leur échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des charges et conditions de la Convention et de ses annexes, et plus généralement toute somme qui viendrait à être due par l'Occupant à la Société à quelque titre que ce soit et HUIT (8) jours après une mise en demeure ou un commandement et/ou une sommation demeuré(e) totalement ou partiellement infructueux(se), la présente Convention sera, si bon semble à la Société, résiliée de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

ARTICLE 13. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données à caractère personnel collectées par la Société et l'Occupant dans le cadre des présentes relations contractuelles [identification des interlocuteurs, données de transaction, suivi de la relation commerciale, règlement des factures] sont enregistrées dans leurs bases de données et principalement utilisées pour la bonne gestion des relations avec l'autre Partie, chacune des Parties assumant sa propre qualité de responsable de traitement. Les données recueillies pourront faire l'objet d'un traitement automatisé ou non automatisé.

Les données à caractère personnel recueillies sont destinées à leurs employés habilités à les traiter en raison des fonctions qu'ils occupent (et à leurs supérieurs hiérarchiques), ainsi qu'aux prestataires mandatés sous leurs instructions par les Parties aux fins de la bonne exécution du présent contrat, étant précisé que les Parties s'engagent à en assurer ou à en faire assurer la protection conformément à la législation applicable.

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, il est rappelé que les personnes physiques concernées disposent, dans les conditions d'applicabilité prévues légalement, d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de leurs données personnelles ou encore de limitation du traitement et peuvent, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant.

Chaque Partie les informera qu'elles peuvent, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer leurs droits en contactant :

- Pour la Société, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social avec pour entête « Informatique et libertés » ou à informatique-et-libertes@groupe-casino.fr.
- Pour l'Occupant, dleygat@gmail.com

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant la durée des relations contractuelles et, pour établir la preuve d'un droit, pendant la durée de prescription contractuelle, sous réserve :

- du fait qu'une durée de conservation plus longue soit imposée par une disposition légale ou réglementaire,
- du fait qu'une personne concernée ait exercé, dans les conditions prévues légalement, l'un des droits qui lui sont reconnus par la législation et que cet exercice puisse avoir une influence sur la durée de conservation.

Les Parties s'engagent à ne pas vendre, céder ou louer les données à caractère personnel qu'elles collecteraient à l'occasion du présent contrat. Elles s'engagent en outre à ne pas donner accès à des tiers auxdites données à caractère personnel, sauf nécessités directement liées à l'exécution du contrat (données traitées pour le compte d'une Partie, selon ses instructions, par un tiers), à une obligation légale, à une injonction administrative ou judiciaire ou un motif légitime (lutte contre la fraude ou l'abus, recouvrement, exercice des droits de la défense etc...).

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

14.1 Election de domicile

Les Parties font élection de domicile, à savoir :

- l'Occupant à l'adresse mentionnée en tête de la présente Convention,
- la Société en son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du Bail puis ensuite dans le Local, pour toute notification, d'actes de procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

14.2 Compétence

Les Parties rappellent par ailleurs que conformément à l'article 44 du Code de procédure civile, toutes les contestations relatives aux présentes ou à ses conséquences seront exclusivement du ressort des tribunaux et cour d'appel du lieu de situation de l'Emplacement.

ANNEXES

1. Le plan l'Emplacement
2. L'état des risques et pollutions
3. Le DPE
4. Le Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives » OU CPTA

Après avoir visualisé la présente Convention sur support électronique, chacune des Parties ayant certifié l'exactitude de l'ensemble des dispositions de la présente Convention, a apposé sa signature au moyen d'un procédé de signature sécurisé.

MENTION de l'Occupant A REECRIRE CI-DESSOUS :

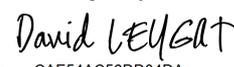
« Je déclare, en ma qualité d'Occupant, donner librement mon consentement éclairé par la signature de la présente Convention après avoir pris connaissance de l'ensemble de ses stipulations.»

je déclare, en ma qualité d'occupant, donner librement mon consentement par la signature de la présente convention après avoir pris connaissance de l'ensemble des stipulations.

Fait à : Paris	Fait à : montpellier
Le : 07-10-19 16:24:57 CEST	Le : 05-10-19 10:10:27 CEST
<u>Pour la Société IGC</u> <u>Monsieur Anthony LE CUILIER</u> <i>Faire précéder la signature de la mention</i> «Lu et approuvé»	<u>Pour la Société MJ</u> <u>Monsieur David LEYGAT</u> <i>Faire précéder la signature de la mention</i> « Lu et approuvé »
Lu et approuvé	lu et approuvé

DocuSigned by:

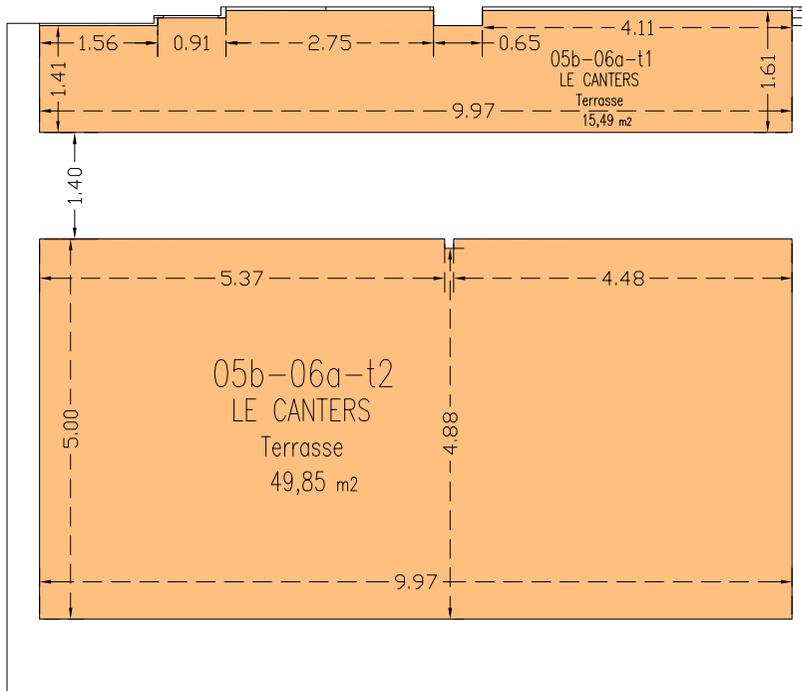
709021892C3541A...

DocuSigned by:

CAE54AC56DD04DA...

ANNEXE I

DocuSigned by:
David LELIGHT
 CAE54AC56DD04DA...

DocuSigned by:
Anthony LE COILLIER
 709021892C3541A...



**CENTRE COMMERCIAL
 MONTPELLIER ARGELLIERS***

01/03/07

NUMERO	05b-06a-t1	
ENSEIGNE	LE CANTERS	
ACTIVITE	Terrasse	
NIVEAUX	Rdc	
GLA	15,49	
Surface de vente	0	
Surface Service	0	
Surface Réserve	0	
Surface Terrasse	15,49	
Surface Utile	15,49	
NUMERO	05b-06a-t2	
ENSEIGNE	LE CANTERS	
ACTIVITE	Terrasse	
NIVEAUX	Rdc	
GLA	49,85	
Surface de vente	0	
Surface Service	0	
Surface Réserve	0	
Surface Terrasse	49,85	
Surface Utile	49,85	

ANNEXE II

État 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° 2012-01-1425-102

du 27 | 06 | 2012

mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble

Code postal ou Insee

Commune

Avenue du Mas d'Argelliers

34000

MONTPELLIER

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹Oui Non
 prescrit anticipé approuvé date | |

¹Si 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 ²Oui Non

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹Oui Non
 prescrit anticipé approuvé date | |

¹Si 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 ²Oui Non

²Si 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 ³Oui Non
 prescrit anticipé approuvé date | |

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à : Oui Non

mouvement de terrain

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴Oui Non

⁴Si 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 ⁵Oui Non

⁵Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : Oui Non

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé ⁵Oui Non

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

> L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

⁶Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

Zone 1
très faible

Zone 2
faible

Zone 3
modérée

Zone 4
moyenne

Zone 5
forte

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui

Non

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

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

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui

Non

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

Arrêté préfectoral
Fiche communale
Cartographie PPRn inondation et feux de forêt
Déclaration des sinistres indemnisés

~~Vendeur~~/bailleur

date/lieu

~~Acquéreur~~/locataire

07-10-19 | 16:24:57 CEST

05-10-19 | 10:10:27 CEST

Paris

Tu et approuvé

DocuSigned by:
Anthony LE COILLIER
709021892C3541A...

DocuSigned by:
David LELGAT
CAE54AC56DD04DA...

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



PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-1425-102

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat
dans le département

COMMUNE DE MONTPELLIER

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 l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

A R R Ê T E :

ARTICLE 1 :

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

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

ARTICLE 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

***Le secrétaire général chargé
de l'administration de l'Etat dans le département***



Alain ROUSSEAU



Préfet de l'Hérault

Commune de MONTPELLIER

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° 2006/01/307

du 01 février 2006

mis à jour le AP 2012-01-1425-102
du 27 juin 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 non

PPR APPROUVE

date 13 janvier 2004

aléa Inondation

PPR APPROUVE

date 30 janvier 2008

aléa Incendie Feux de Forêt

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Carte de zonage réglementaire – Règlement – Rapport de présentation du PPRI approuvé

Consultable sur Internet Consultable sur Internet Consultable sur Internet

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 non

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet Consultable sur Internet Consultable sur Internet

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

Très faible

Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

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

Carte de zonage réglementaire

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 »

L'IMMEUBLE N'EST PAS CONCERNÉ PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION



Direction Départementale
de l'Équipement de l'Hérault
Service urbanisme
Bureau Eau, Environnement et Risques

Plan de Prévention
des Risques d'Inondation
Basse Vallée du Lez et de la Mosson
Commune de Montpellier

Le Lantissargues
Cartographie du zonage des risques

Légende

1/1

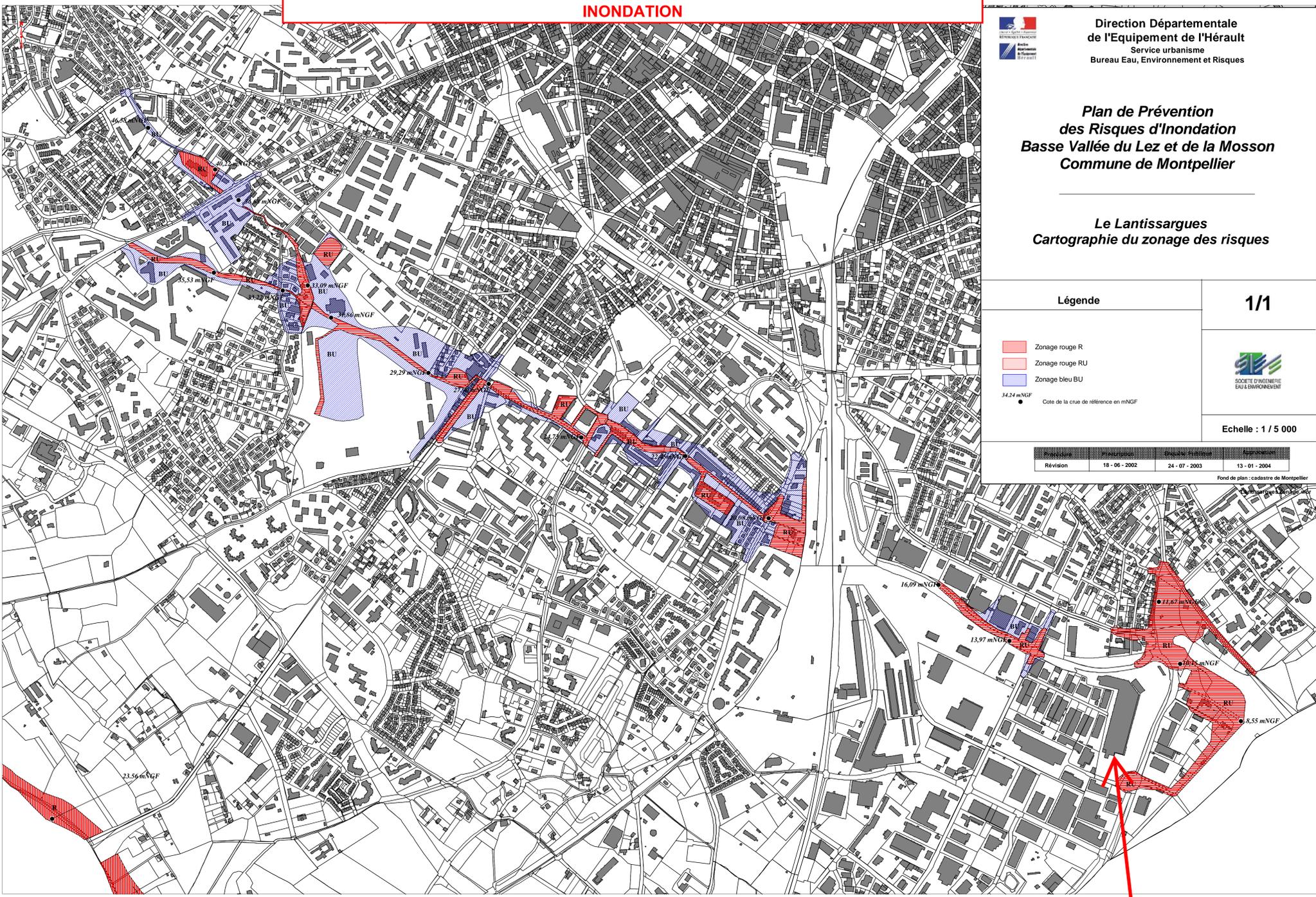
- Zonage rouge R
 - Zonage rouge RU
 - Zonage bleu BU
- 34.24 mNGF ● Côte de la crue de référence en mNGF



Echelle : 1 / 5 000

Revision	Elaboré	Deliberé	Approuvé
18 - 06 - 2002		24 - 07 - 2003	13 - 01 - 2004

Fond de plan : cadastre de Montpellier



Centre commercial
Avenue du Mas d'Argelliers
34000 MONTPELLIER

PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INCENDIES DE FORÊTS

0 0,5 1
Kilomètres

Zonage PPRIF
A1 - Zone de danger
A2 - Zone de prévention forte
B2 - Zone de prévention

**SITE
HORS
ZONE**



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1859 du 26 juillet 2005

Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007

Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007

Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER

partie 1/2 Ouest

(Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire



PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INCENDIES DE FORÊTS

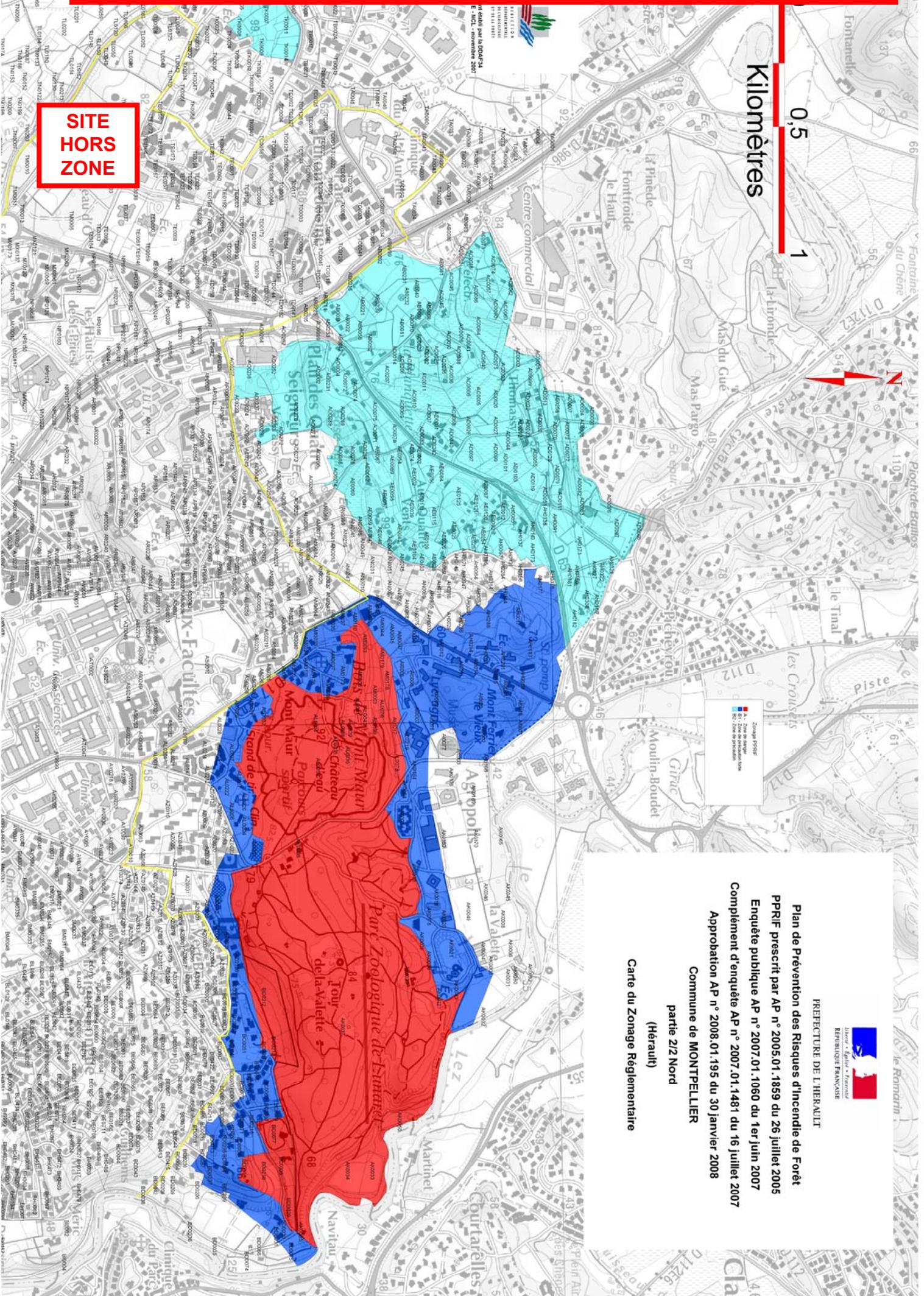
0,5 1
Kilomètres



**SITE
HORS
ZONE**

Zonage PRIF

- A1 : Zone de danger
- B1 : Zone de pré-danger
- C1 : Zone de pré-pré-danger



PREFECTURE DE L'HERAULT

Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
 PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1889 du 26 juillet 2005
 Enquête publique AP n° 2007.01.1060 du 1er juin 2007
 Complément d'enquête AP n° 2007.01.1481 du 16 juillet 2007
 Approbation AP n° 2008.01.195 du 30 janvier 2008

Commune de MONTPELLIER
 partie 212 Nord
 (Hérault)

Carte du Zonage Réglementaire



Déclaration de sinistres indemnisés

Edité le 17/07/2019 à 09h03

Préfecture de : **HERAULT**

En application du chapitre IV de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Adresse de l'immeuble

Avenue du Mas d'Argelliers
34000 MONTPELLIER

Commune : **MONTPELLIER**

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe.

Le vendeur ou bailleur coche les cases OUI ou NON dans l'annexe jointe si il a connaissance d'une indemnisation suite à des dommages, sur l'immeuble, provoqués par un/des événements listés en annexe.

Le vendeur/bailleur ainsi que l'acquéreur/vendeur signent en page 1 et paraphent la page 2.

Etabli le :

17/07/2019

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus : chacun peut consulter en Préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs et sur internet sur le portail georisques.gouv.fr

Catastrophes naturelles sur la commune de MONTPELLIER

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 26

Inondations et coulées de boue : 16

Code national CATNAT	Arrêté du	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19870039	27/01/1987	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19880102	16/02/1988	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20170133	02/02/1994	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19940091	21/11/1994	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19980043	02/02/1998	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20020019	26/04/2002	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20030015	23/01/2003	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20030088	17/11/2003	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20030158	19/12/2003	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20050045	10/10/2005	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20100007	30/03/2010	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20140093	08/10/2014	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20140196	04/11/2014	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20140197	04/11/2014	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20150108	02/10/2015	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20170025	20/12/2016	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

Code national CATNAT	Arrêté du	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19940023	30/06/1994	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 8

Code national CATNAT	Arrêté du	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19980130	12/06/1998	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20000045	27/12/2000	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20040036	25/08/2004	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20080023	07/10/2008	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20130039	21/05/2013	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20170113	23/07/2015	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20170090	25/07/2017	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF20190058	18/09/2018	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non

Tempête : 1

Code national CATNAT	Arrêté du	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non
34PREF19820173	18/11/1982	<input type="radio"/>	Oui	<input type="radio"/>	Non

ANNEXE III



Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

N°: DPE_GM-CAF_MONTPELLIER ARGELLIERS_100310 Type de bâtiment : Commerce Type d'activité : Cafeteria & Galerie Marchande Année de construction : non communiquée Surface utile : 2460 m ² Adresse du bien objet du DPE : CAFETERIA CASINO Av. DU Mas d'Argelliers 34000 MONTPELLIER ARGELLIERS	Date : 10/03/2010 (Valable 10 ans à partir cette date) Diagnostiqueur : BERTHOMET Philippe Certification E004 délivrée par LCC QUALIXPERT Signature : 
Propriétaire : MERCIALYS 10 Rue CIMAROSA 75007 PARIS 07	Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) : Sans Objet

Consommations annuelles par énergie

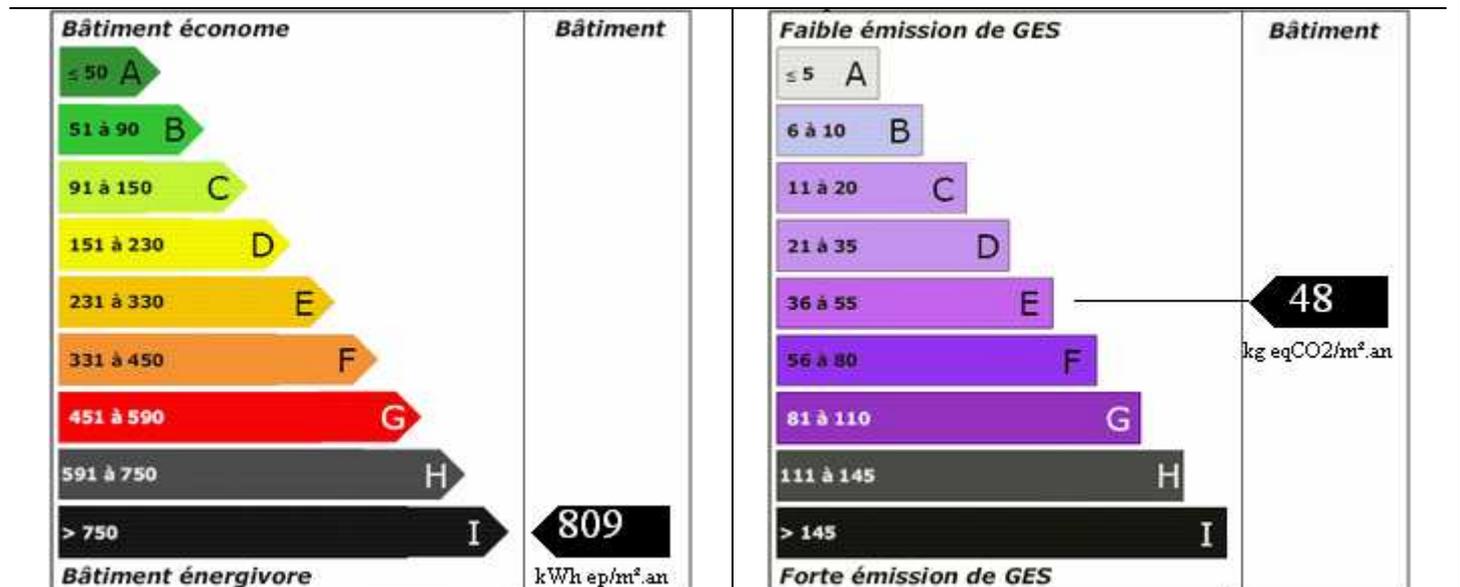
Obtenues au moyen des factures d'énergie des années 2007 à 2009, prix des énergies indexés au 15 août 2006.

Usages	Moyenne annuelle des relevés ou factures par énergie	Consommations en énergies finales par énergie en kWh _{EP}	Consommations en énergie primaire en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie (€ TTC)
Chauffage d'appoint et Autres Usages	Factures autres usages (énergie Electrique)	677533	1748035	30 215 € (factures clients)
Chauffage	Facture de chauffage et eau chaude sanitaire (énergie Gaz Naturel)	274667	274667	11 988 € (factures clients)
CONSOMMATION TOTALE D'ENERGIE (tous usages)	-	952200	2022702	42 203 € (moyenne 3 ans)

Consommations énergétiques (en énergie primaire) Pour les consommations totales d'énergies	Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour les consommations totales d'énergies
--	---

Consommation réelle : 809 kWh ep/m².an

Estimation des émissions : 48 kg eqCO₂/m².an



Copie des relevés de consommation fournis par le client

CONSOMMATIONS DE GAZ NATUREL			
Désignation	A-1 2007	A-1 2008	A-1 2009
Index Compteur gaz GDF relevé RC Clim	44 103 m3	67 543 m3	95 589 m3
Index compteur énergie boucle d'eau boutiques	295,000 MWH	450,000 MWH	646,000 MWH
Consommation Index Compteur gaz GDF relevé RC Clim	19 037 m3	21 665 m3	28 046 m3
Consommation Index compteur énergie boucle d'eau boutiques	132,660 MWH	145,000 MWH	196,000 MWH
Consommation Index compteur énergie boucle d'eau MAIL	89,189 MWH	119,612 MWH	140,874 MWH
FACTURATION GDF			
MONTANT FACTURE GDF	9 281,42 €	11 327,35 €	15 358,11 €
KW/H GDF	221,849	264,612	336,874
Montant boucle boutiques	4 803,83 €	6 185,80 €	8 872,21 €
Montant Parties communes	4 477,59 €	5 141,55 €	6 485,90 €

CONSOMMATIONS ELECTRIQUES				
FACTURATION EDF		2 007	2 008	2 009
MONTANT FACTURE		32 362,35	30 483,34	
KW/H		732 527	723 587	
CUMUL DE LA CONSOMMATION				
30.ELE.420.C11	Electricité -EDF Extérieure	210 007	158 745	87 446
30.ELI.420.C31	Electricité -EDF Auvent	43 419	36 986	28 570
30.ELI.420.C21	Electricité -EDF Intérieure	112 280	105 844	95 001
80.FRO.420.C21	Electricité -EDF Production CVC MAIL	265 291	302 948	263 061
200.FLU.420.PW8	Electricité -EDF Production CVC BOUTIQUES	101 530	119 064	102 407
TOTAL CONSOMMATION REPARTIE		732 527	723 587	576 485
CUMUL DES COUTS				
30.ELE.420.C11	Electricité -EDF Extérieure	10 976,04	8 186,32	4 946,03
30.ELI.420.C31	Electricité -EDF Auvent	2 408,35	2 203,13	1 607,84
30.ELI.420.C21	Electricité -EDF Intérieure	5 755,82	5 698,03	4 892,71
80.FRO.420.C21	Electricité -EDF Cli matisation commune	9 633,34	10 559,63	11 755,55
200.FLU.420.PW8	Electricité -EDF Cli matisation boutiques	3 588,80	3 836,22	4 507,84
TOTAL COUT REPARTI		32 362,35	30 483,33	27 709,97

Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

Description des caractéristiques thermiques et géométriques du bien :

ENVELOPPE (Nature, Isolation, Epaisseurs)

Murs	Béton ep. 20cm (isolation inconnue)
Toiture	Bac acier (isolation inconnue)
Fenêtres et porte-fenêtres	Métal double vitrage
Plancher bas	Dalle béton

PRODUCTION / REGULATION DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT (Type, Puissance, Année, Entretien...)

Régulation / Ventilation	Ventilation Mécanique Contrôlée
Système de Chauffage / Climatisation	Pompes à Chaleur réversibles individuelles et chaudière gaz sur bouches ventilées
Production d'Eau chaude sanitaire	Ballons électriques verticaux ou chaudière gaz

AUTRES EQUIPEMENTS DISSIPATEURS

Eclairage	Néons
Autres : Bureautique,	

Système utilisant une source d'énergie renouvelable

COMMENTAIRES / DIVERS :

La consommation électrique doit être considérablement augmentée par les appareillages

Autres éléments d'observation liés au devoir de conseil du diagnostiqueur :

--

Liste de Recommandations

Isolation ou complément d'isolation des murs extérieurs et du plafond

Mise en place d'une ECS ainsi que d'un éclairage solaire

Diagnostic de performance énergétique – Tertiaire (6.3)

Inspection des équipements :

Inspection > 15 ans des systèmes de chauffage :

Inspection périodique des systèmes de chauffage :

Inspection > 15 ans des systèmes d'eau chaude sanitaire :

Inspection périodique des systèmes d'eau chaude sanitaire :

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son local (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage ...

Recommandations d'amélioration énergétiques

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

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

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans la partie privative du lot.

ANNEXES

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R271-3 du code de la construction et de l'habitation

Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'article R271-3 du code de la construction et de l'habitation, j'atteste sur l'honneur que la société SPINEO est en situation régulière au regard de l'article L271-6 régissant l'établissement du dossier diagnostic technique.

A ce titre :

- Nos techniciens ont été certifiés par **LCC QUALIXPERT**, organisme accrédité par le COFRAC sous le N° 4-0094,
- Notre société a souscrit une assurance dont le montant de la garantie est égal à 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année (cf. article R271-2 du code de la construction et de l'habitation),
- Nous n'avons aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance avec les propriétaires, leurs mandataires ou toute entreprise pouvant réaliser des transactions sur les ouvrages.

Enfin, nous disposons d'une organisation et de moyens appropriés :

- une équipe de techniciens certifiés,
- un pôle administratif et logistique,
- un service chargé de l'encadrement et de la veille technique et juridique,
- des logiciels spécialisés,
- des équipements de contrôle.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Toulouse, le 30 octobre 2007.

Philippe BERTHOMET
Ingénieur de l'école Centrale de Paris
Gérant de la SARL SPINEO





**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
CONTRAT : HA RCP0084070**

LE PRENEUR D'ASSURANCE

Souscripteur : SPINEO
65 ALLEE DE BELLEFONTAINE
31100 TOULOUSE

Assuré : SPINEO
65 ALLEE DE BELLEFONTAINE
31100 TOULOUSE

LES CONDITIONS DE GARANTIE

Catégorie : Assurances Professionnelles by Hiscox
Diagnosticheurs immobilier

Juridiction et loi applicables : Monde entier hors USA / Canada

ACTIVITES DE L'ASSURE

L'assuré déclare exercer la profession et/ou les activités suivantes :

DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic amiante avant travaux
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic gaz
- Exposition au plomb (CREP)
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Diagnostic termites
- Loi Carrez
- Recherche de plomb avant travaux
- Diagnostic légionellose
- Millièmes
- Etat des lieux
- Audit Energétique.

PERIODE DE VALIDITE

La présente attestation est valable pour la période du 01 Janvier 2010 au 31 Décembre 2010.

Les garanties sont acquises selon les Conditions Particulières établies sur la base du questionnaire préalable d'assurance, des Conditions Générales N° RC1006 et du(des) module(s) n° DIA0607 "Assurances Professionnelles by Hiscox -Diagnosticheurs immobilier", n° RCE1006 et n° RJP1006

**Fait à Paris, le 19/11/2009
Pour les Assureurs**

19/11/2009 12:03
RCP0084070

Adresse postale : 12, quai des Queyries 33100 Bordeaux - Tél : 0810 50 20 10 - Fax : 0810 00 71 02
Siège social : 19, rue Louis le Grand - 75002 Paris - N° ORIAS 07 006 739
S.A.R.L. au capital de 3 512 715 Euros - R.C.S Paris B401 121 090 00039 - N° TVA Intracommunautaire FR03401121090
Page 1 / 2



TABLEAU DES GARANTIES ET DES FRANCHISES
Diagnostiqueurs immobilier
HA RCP0084070

RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE et/ou RESPONSABILITE CIVILE APRES LIVRAISON

(Les garanties s'appliquent par sinistre et par année d'assurance.)

- Etendue des garanties	500 000,00 Euros
Dont :	
- Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non	500 000,00 Euros

RECOURS JURIDIQUES PROFESSIONNELS

- Par année d'assurance	20 000,00 Euros
- Par litige	10 000,00 Euros

RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION / RESPONSABILITE CIVILE EMPLOYEUR

- Etendue des garanties	7 500 000,00 Euros	par sinistre
Dont		
- Dommages matériels et immatériels consécutifs	1 500 000,00 Euros	par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs	500 000,00 Euros	par sinistre
- Intoxications alimentaires	800 000,00 Euros	par sinistre
- Maladies professionnelles et/ou faute inexcusable	800 000,00 Euros	par année d'assurance
- Atteintes accidentelles à l'environnement	800 000,00 Euros	par sinistre
- Vol par préposés	30 000,00 Euros	par sinistre

19/11/2009 12:03
RCP0084070

Adresse postale : 12, quai des Queyries 33100 Bordeaux - Tél : 0510 50 20 10 - Fax : 0510 00 71 02
 Siège social : 19, rue Louis le Grand - 75002 Paris - N° ORIAS 07 006 738
 S.A.R.L. au capital de 3 512 715 Euros - R.C.S Paris B401 121 090 00039 - N° TVA Intracommunautaire FR03401121090
 Page 2 / 2



Certificat N° E0004

Monsieur Philippe BERTHOMET

a obtenu la **Certification de compétence de personne**,

conformément au référentiel ISO 17024 « Exigences générales pour les organismes de certification procédant à la certification de personnes »,

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Constat de risque d'exposition au plomb

certificat valide du 16/10/2009 au 15/10/2014

Diagnostic amiante

certificat valide du 16/10/2009 au 15/10/2014

Diagnostic de performance énergétique

certificat valide du 26/10/2007 au 25/10/2012

fait à Castres, le 21/10/2009



**Christophe COUSSE
DIRECTEUR**

LCC 17, rue Borrel - 81100 CASTRES

Tel. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com

sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018

F09 Certification de compétence Version D

ANNEXE IV

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE



**CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET
ADMINISTRATIVES
D'EXECUTION DES TRAVAUX DES PRENEURS EN
GALERIE MARCHANDE MONTPELLIER ARGELIERS
504 avenue du Mas d'Argeliers – 34000 MONTPELLIER**

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 :

GUIDE FACADES INTERIEURES EXTERIEURES BOUTIQUES ET MS

ANNEXE 2 :

TABLEAU TRAVAUX PRENEUR-BAILLEUR RECAPITULATIF TECHNIQUE

ANNEXE 3 :

CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE**LISTE DES INTERVENANTS**

Intervenant	Représentant	Coordonnées
Bailleur Maître d'ouvrage : XXXXX		
Représentant du bailleur Maîtrise d'ouvrage déléguée : IGC Services		
Coordinateur SSI: XXXXX		

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

SOMMAIRE

POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE GROUPE	5
PREMIERE PARTIE : PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES	6
I. PRINCIPES GENERAUX	6
II. DEFINITIONS	7
III. ASSISTANCE TECHNIQUE ET PILOTAGE DES PRENEURS	7
IV. EXAMEN DES PROJETS DES PRENEURS - PROCEDURE ADMINISTRATIVE	8
IV.1 PRESCRIPTIONS GENERALES.....	8
IV.2 BUREAU DE CONTROLE COORDINATION SPS COORDINATION SSI.....	8
IV.3 VERIFICATION TECHNIQUE.....	9
IV.4 REPRESENTANTS	9
IV.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT	9
IV.6 DOSSIER D'AMENAGEMENT.....	10
IV.7 FORMALITES.....	11
IV.8 PLANNING	12
IV.9 MISE A DISPOSITION DE LA COQUE.....	12
IV.10 SHEMA SYNTHETIQUE OBLIGATION ADMINISTRATIVE PRENEUR :	12
V. ENGAGEMENT DU PRENEUR	14
V.1 LE PRENEUR S'ENGAGE.....	14
V.2 RESPECT DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PAR LE PRENEUR	14
VI. VI CONDITIONS SPECIALES D'EXECUTION	15
VI.1 REUNION PRELIMINAIRE AU DEBUT DES TRAVAUX	15
VI.2 CHOIX DES ENTREPRISES DU PRENEUR.....	15
VI.3 ENTREPRISES CHOISIES PAR LE PRENEUR.....	15
VI.4 ORGANISATION DES TRAVAUX.....	16
VI.5 DROIT DE VISITE ET CONTRÔLE D'ORDONNANCEMENT	16
VI.6 RECEPTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	16
VI.7 COMMISSION DE SECURITE.....	16
VI.8 AUTORISATION D'OUVERTURE	17
VI.9 AVIS DE CONTRÔLE DE LA SECURITE	17
VII. VII TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES ET COMPLEMENTAIRES	18
VII.1 DEFINITIONS.....	18
VII.2 ACCEPTATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES OU COMPLEMENTAIRES.....	19
VII.3 CONDITIONS DE PAIEMENT – REGLEMENT DES HONORAIRES	19
VIII VIII COMPTE PRORATA.....	19
VIII.1 DEPENSES NON INCLUSES	19
VIII.2 DEPENSES INCLUSES.....	20
VIII. IX FRAIS DE PILOTAGE B.....	20
IX. X ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE PRENEUR PENDANT LA PERIODE DES TRAVAUX (OBLIGATION CONTRACTUELLE DU PRENEUR).....	20
X.1 PENDANT LA PERIODE DES TRAVAUX.....	20
X.2 PENDANT LA PERIODE D'EXPLOITATION	20
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	21
CHAPITRE A	22
DESCRIPTIF DES LOCAUX PRIVATIFS DU PRENEUR.....	22
I. I. ETAT DE LIVRAISON	22
I.1 I.1 ETAT DESCRIPTIF DES LOCAUX	22
I.2 I.2 SERVITUDES DE PASSAGE	22
II. II. DESCRIPTION DES LOCAUX DU PRENEUR	22
II.1 II.1 STRUCTURE – ELEMENTS HORIZONTAUX.....	23
II.2 II.2 ELEMENTS VERTICAUX – HAUTEURS	23
II.3 II.3 DESENFUMAGE.....	24
II.4 II.4 TRAVAUX SUR LA COQUE	25
II.5 II.5 DEVANTURES COMMERCIALES DES LOCAUX SUR LES MAILS INTERIEURS	25
II.6 II.6 TELEPHONE.....	25
II.7 II.7 EAU POTABLE	25

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

II.8	EVACUATION	26
II.9	ELECTRICITE	26
II.10	GAZ.....	28
II.11	CONDITIONNEMENT D’AIR.....	28
II.12	VENTILATION ET EXTRACTION.....	28
II.13	LUTTE CONTRE L’INCENDIE	29
II.14.	TELEVISION.....	30
II.15.	SONORISATION DE SECURITE	30
II.16.	SONORISATION D’AMBIANCE	30
II.17.	CAS PARTICULIERS DES TERRASSES EXTERIEURES.....	30
II.18.	CAS PARTICULIERS DES TERRASSES INTERIEURES	31
CHAPITRE B		32
CONDITIONS PARTICULIERES ET TECHNIQUES D’EXECUTION.....		32
DES TRAVAUX D’AMENAGEMENT DU PRENEUR.....		32
I.	APPAREILLAGE ET AGENCEMENT DES LOCAUX	32
I.1	GENERALITES.....	32
I.2	AMENAGEMENTS SPECIAUX.....	32
I.3	NUISANCES	32
II.	AMENAGEMENTS PARTICULIERS A LA CHARGE DU PRENEUR.....	33
II.1	SOLS ET REVETEMENTS SOLS.....	33
II.2	MURS ET REVETEMENTS MURAUX.....	33
II.3	PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS	34
II.4	OUVERTURES DANS LA TOITURE	34
II.5	MEZZANINES.....	34
III.	DEVANTURES ET FACADES.....	34
III.1	GENERALITES.....	34
III.2	CONCEPTION DES FACADES : SE REFERER A L’ANNEXE 1	35
III.3	ENSEIGNES : SE REFERER A L’ANNEXE 1	36
IV.	INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET COURANTS FAIBLES	37
IV.1	ELECTRICITE.....	37
IV.2	DEMANDE DE BRANCHEMENT – FACTURATION	38
IV.3	TELEPHONE	38
IV.4	TELEVISION.....	38
IV.5	SONORISATION D’AMBIANCE ET SÉCURITÉ	38
V.	INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE – RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION	38
V.1	CONDITIONNEMENT D’AIR – VENTILATION	38
V.2	CHAUFFAGE – RAFRAÎCHISSEMENT.....	39
V.3	VENTILATION – EXTRACTION.....	40
V.4	ARRET D’URGENCE – CONDITIONNEMENT D’AIR – VENTILATION	40
VI.	DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L’INCENDIE	40
VI.1	CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS.....	40
VI.2	CLASSEMENT AU FEU DES MATERIAUX.....	40
VI.3	EXTRACTION DES FUMÉES – DESENFUMAGE.....	40
VI.4	RESEAU PRINKLERS : NAPPE BASSE	41
VI.5	ALARME ET DETECTION INCENDIE	41
VI.6	RIA - EXTINCTEURS	41
VI.7	CONSIGNES DE SECURITE	42
VI.8	SORTIES DE SECOURS	42
VII.	EQUIPEMENT TECHNIQUES	42
VII.1	PLOMBERIE – SANITAIRES.....	42
VII.2	EVACUATION DES EAUX USEES	42
VII.3	VENTILATION DES RESTAURANTS	43
VII.4	GAZ.....	43
VII.5	ORDURES ET DECHETS.....	44

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE GROUPE

Le Bailleur s'est engagé dans une démarche environnementale globale, depuis la définition du plan masse jusque dans le choix des matériaux mis en œuvre dans la construction.

Le Bailleur souhaite que cet engagement soit poursuivi par le Preneur dans l'aménagement de son local. Ces éléments sont repris dans le présent CPTA et dans le Cahier des charges environnementales fourni en Annexe3 du CPTA.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

**PREMIERE PARTIE : PRESCRIPTIONS
ADMINISTRATIVES**

I. PRINCIPES GENERAUX

Le Preneur assume, pour sa part, l'obligation d'effectuer à ses seuls frais, dans les délais compatibles avec la date d'ouverture du Centre ou de sa cellule, en conformité avec le planning et en respectant les objectifs et les recommandations contenus dans Cahier des charges environnemental fourni en Annexe [4], tous les travaux de nature immobilière ou mobilières autres que ceux limitativement à la charge du Bailleur et nécessaires pour mettre les lieux en état d'achèvement, de finition et d'agencement du mobilier, permettant leur exploitation effective dans des conditions tenant compte du caractère du Centre et, plus particulièrement, les travaux visés dans le Bail et ses annexes.

Pour la conception de son magasin, le Preneur fera obligatoirement appel à un Architecte ou à un Décorateur, désigné « le Maître d'œuvre du Preneur ».

Les concepteurs devront justifier à tout moment être assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à leur charge, le Preneur faisant son affaire de toutes assurances complémentaires se révélant nécessaires.

Le Maître d'œuvre du Preneur devra assurer la direction des travaux du Preneur et devra coordonner ses entreprises en fonction des contraintes d'exploitation du Centre. À cet effet, il devra être présent à toutes les réunions d'études et de coordination, provoquées par le Bailleur ou son représentant.

Tous les matériaux, éléments de construction, installations techniques, agencement, décoration et mobilier, seront déterminés et réalisés :

D'une part en conformité avec les dispositions et les arrêtés du 25 juin 1980 et du 21 décembre 1981 modifié, relatif au règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et des textes pris pour leur application, ainsi que de la circulaire du 3 mars 1982, relative aux instructions techniques et d'une manière générale à tous les textes en vigueur.

D'autre part, en tenant compte des prescriptions particulières qui seraient fixées au permis de construire ou imposées par l'autorité responsable, ainsi qu'avec les dispositions édictées par les compagnies d'assurances.

Le projet d'aménagement du Preneur devra être en harmonie avec l'esthétique générale, l'architecture le standing du Centre et les objectifs environnementaux. Dans cet esprit, le Preneur devra soumettre au Pilote B défini à l'article III ci-après et au Bailleur, pour approbation, les plans d'ensemble de sa façade et les plans d'aménagement intérieur de son local.

Le non-respect par le Preneur de son projet d'aménagement tel qu'il aura été accepté par le Bailleur, constitue un manquement aux obligations contractuelles de l'acte auquel ce Cahier des Charges est annexé et entraîne une clause de rupture de cet acte invocable par le Bailleur.

Pour la mise au point de son projet, il appartient au Preneur de s'assurer lui-même des dispositions exactes des différents éléments constituant ses locaux par contrôle et relevé sur place, le Bailleur ne garantissant pas l'implantation précise des éléments.

Par la suite, préalablement à tous nouveaux travaux ou réaménagement effectués dans les locaux privatifs, et pouvant concerner aussi bien l'intérieur des locaux que la façade, le Preneur (ou ses successeurs dans les lieux à quelque titre que ce soit) devra soumettre son projet de travaux pour accord préalable au Bailleur ou à son représentant.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Le Preneur ne pourra engager la réalisation de ses travaux qu'après avoir obtenu l'accord exprès et préalable du Bailleur ou de son représentant.

II. DEFINITIONS

Pilote B : un service de pilotage sera mis en place par le Bailleur ou son représentant pour coordonner l'action des entreprises du Bailleur et des entreprises chargées de réaliser les travaux d'aménagement des surfaces privatives, au sein du chantier principal.

Boutiques : désigne les locaux dont la surface totale est inférieure à 300 m²

Moyennes surfaces : désignent les locaux dont la surface totale est supérieure à 300 m²

Restaurants : désigne les locaux à activité de restauration

III. ASSISTANCE TECHNIQUE ET PILOTAGE DES PRENEURS

Le Preneur devra pour ses travaux, dans la mesure où ils peuvent influencer directement ou indirectement sur la bonne marche du chantier, respecter scrupuleusement le planning détaillé de l'opération dont il aura eu connaissance.

Toutes les fois où un problème se produira dans ce domaine, il devra entrer en relation avec le service d'assistance technique et de pilotage afin qu'une solution soit apportée au problème posé.

D'une manière générale, le Preneur devra éviter que ses propres travaux interfèrent avec la réalisation du Centre.

Le Pilote B sera chargé :

- D'informer le maître d'œuvre du Preneur pour l'établissement de son dossier d'aménagement
- De contrôler la conformité des plans et des travaux avec les prescriptions du Bail et ses annexes du Bailleur et celles du permis de construire de l'opération et sera mandaté pour donner son accord au nom et pour le compte du Bailleur.
- De faire toutes démarches nécessaires auprès des services de Sécurité en vue de l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public.
- De renseigner le Preneur sur les caractéristiques des différents branchements, sur les charges et surcharges admissibles et de lui faciliter les démarches auprès des services extérieurs (Ville, le fournisseur d'électricité, etc.).
- De s'informer d'une manière générale sur la bonne exécution des travaux d'aménagement et de tenir compte toutes les fois où cela sera possible, des problèmes spécifiques du Preneur dans la réalisation du Centre
- D'examiner le planning de réalisation des travaux du Preneur dans le cadre du planning général et d'en vérifier le respect en cours de travaux.
- De veiller à l'organisation générale du chantier (accès, circulation, déchargement, hygiène, propreté générale, etc.) et d'arbitrer tout différent pouvant surgir en cours de travaux.
- D'informer et de coordonner les entreprises du Preneur avec celles du Centre pour tous les ouvrages exécutés par les entreprises imposées.
- De contrôler la propreté générale du chantier du Preneur et le respect des prescriptions de sécurité.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

IV. EXAMEN DES PROJETS DES PRENEURS - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

IV.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les travaux d'aménagement intérieur des locaux ne devront être réalisés qu'après accord préalable de l'administration ; l'ouverture au public des magasins étant subordonnée à l'autorisation de cette administration, après avis de la commission de sécurité compétente.

Le Preneur tiendra compte pour l'élaboration de son projet et la constitution de son dossier d'aménagement notamment :

- Des prescriptions particulières demandées au permis de construire du Centre.
- Des règlements en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
- Des règlements en vigueur pour le respect du code du travail notamment l'obligation de vestiaires fermés, sanitaires, etc.
- Des règlements en vigueur de l'accessibilité des handicapés (cabines d'essayage adaptées, cheminement à respecter, tablette amovible à proscrire, etc.
- Des règles édictées par la commission plénière des sociétés d'assurance et par les services d'hygiène et de sécurité ;
- De la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles de sécurité et de protection de la santé.
- Du Cahier des charges environnemental fourni en Annexe 4

Le Preneur et ses entreprises devront se conformer à la Charte Interentreprises Chantier respectueux de l'Environnement notamment en matière de tri des déchets et de réduction des nuisances.

IV.2 BUREAU DE CONTROLE COORDINATION SPS COORDINATION SSI

Bureau de contrôle :

Conformément à l'article R 123.24 du Code de la Construction, chaque local commercial faisant partie intégrante du Complexe Commercial, en ce qui concerne la sécurité dans son ensemble, chacun des Preneurs est tenu expressément de faire vérifier la conformité de ses travaux (notamment électrique, sanitaire, installation complémentaire, choix des matériaux, essais COPREC, ...) par l'organisme de contrôle présent sur le chantier, voir page de garde.

Des conventions devront être signées entre cet organisme et le Preneur, à la charge de ce dernier. Le coût de la mission sera réglé directement par le Preneur.

Coordination SPS :

Le Preneur est tenu de prendre la mission CSPS (Coordination Sécurité et Protection de la Santé) auprès de la Société du Bailleur indiquée en page de garde pour les travaux d'aménagements afin de faire respecter les règles de sécurité et de protection de la santé.

Des conventions devront être signées entre cet organisme et le Preneur, à la charge de ce dernier. Le coût de la mission sera réglé directement par le Preneur.

Coordination SSI :

Le Preneur est tenu de prendre la mission de coordination SSI auprès de la Société du Bailleur indiquée en page de garde pour les travaux d'aménagements afin de faire respecter les règles en termes de coordination de sécurité incendie

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Des conventions devront être signées entre cet organisme et le Preneur. Le coût de la mission sera réglé directement par le Preneur.

IV.3 VERIFICATION TECHNIQUE

Le Preneur est tenu de faire contrôler à ses frais par le maître d'œuvre technique les travaux d'aménagement en interface avec le fonctionnement du centre : chauffage, climatisation, plomberie....

IV.4 REPRESENTANTS

Le Preneur devra communiquer au Bailleur le nom et la qualification de la personne le représentant auprès du Pilote B et des Maîtres d'œuvre du Centre, en indiquant son habilitation à prendre des décisions et des engagements en son nom.

Il indiquera également le nom et l'adresse de son Maître d'œuvre (architecte ou décorateur) obligatoirement chargé de la direction de ses travaux.

Il fournira toute justification utile au Pilote B du Bailleur et produira un certificat de conformité.

IV.5 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Préalablement à l'établissement de son dossier le Preneur remettra au Pilote B en trois exemplaires :

- Un avant-projet définissant clairement l'aménagement envisagé pour le Local, l'accès aux réserves, les dispositions de façade, vitrines, enseigne, avec indication des matériaux et couleurs choisis (plans à..... au minimum, perspective en couleur de la façade, photos de magasins déjà réalisés ou du même mobilier prévu, etc...).
- La note technique définissant les besoins techniques liés à son activité préalablement visée par le maître d'œuvre du centre dans le cadre de sa mission de vérification technique stipulée ci-dessus :
 - Puissance électrique, régime, tarification,
 - Téléphone,
 - Puissance rafraîchissement – chauffage
- Une note expliquant les mesures prises pour répondre aux objectifs définis dans le Cahier des charges environnemental fourni en annexe. Cette note concernera notamment :
 - La justification des matériaux (dont la FDES pour les produits qui en disposent)
 - La justification des choix pour la CVC et l'éclairage
 - La consommation énergétique conventionnelle prévisionnelle

Le cas échéant, le plan des travaux modificatifs supplémentaires et complémentaires, relatifs à la coque, étant entendu que ces travaux seront réalisés à ses frais, après accord préalable du Bailleur ou son représentant, par les entreprises de ce dernier selon les modalités prévues.

Les évacuations supplémentaires, surcharges particulières, trémies éventuelles feront l'objet d'une demande précise.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

IV.6 DOSSIER D'AMENAGEMENT

Le dossier de permis d'aménagement devra être transmis au Bailleur ou son représentant pour vérification et accord avant tout démarrage de travaux..

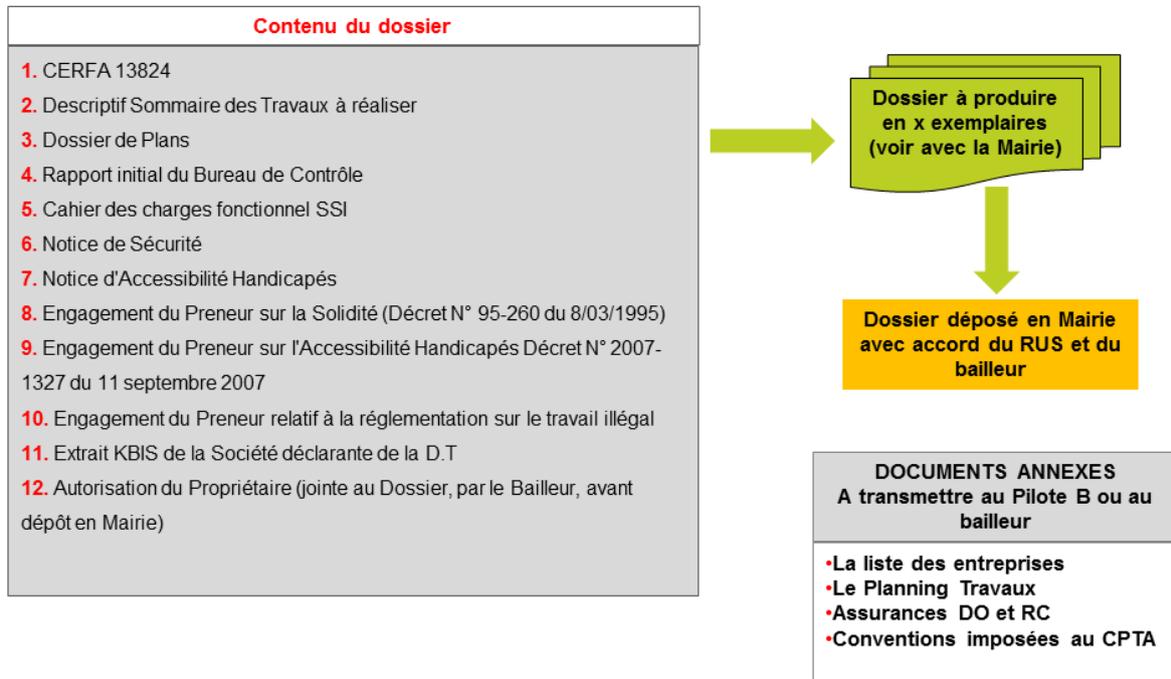
Ce dossier comprendra notamment :

- La déclaration de travaux exemptée de permis de construire formulaire type,
- Le permis d'enseigne dans le cas où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à faire cette demande.
- Les documents graphiques avec toutes indications et cotes, suivant : Plan des locaux avec leur aménagement complet, y compris le mobilier.
- Plan du faux-plafond avec implantation de tous les motifs décoratifs, luminaires, calepinage, trappes de visite à prévoir obligatoirement,
- Coupes longitudinales et transversales,
- Elévation de la façade avec dessin de l'enseigne (matière, graphisme, couleurs,) vues en plan et en coupe transversale
- Croquis perspectifs en couleur, précisant les teintes et les matériaux utilisés.
- Le descriptif des travaux tous corps d'état de l'ensemble des ouvrages prévus, des matériaux utilisés (nature, couleur, réaction au feu...) et de leur mise en œuvre conformément aux indications des plans.
- La notice de sécurité faisant ressortir :
 - Les surfaces utiles des différents locaux,
 - Les surfaces de vitrines non accessibles au public le cas échéant
 - Le calcul des effectifs (public + personnel) qui devra respecter le calcul global du Centre,
 - Les matériaux mis en œuvre et leur classement au feu, accompagnés des copies des procès-verbaux de classement au feu des matériaux utilisés, toujours valides à la date des travaux,.
 - Les accès et issues de secours,
 - Les dispositifs de sécurité incendie
 - Les dispositifs relatifs à l'hygiène des travailleurs
- Les plans et schémas techniques des installations électriques et de climatisation/chauffage.
- La notice d'accessibilité handicapée avec les plans correspondants
- Le principe de fonctionnement de l'installation d'alarme intrusion (le cas échéant).

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

DOSSIER A DEPOSER EN MAIRIE



IV.7 FORMALITES

Au plus tard un mois à compter de la signature du bail sous conditions suspensives, le Bailleur remettra au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en mains propres contre décharge, le plan de coques et les élévations.

Au plus tard un mois à compter de la réception du plan de coques et des élévations, le Preneur transmettra, selon courrier LRAR, au Pilote B son dossier d'aménagement pour accord du Bailleur ou de son représentant.

Au plus tard dix jours à compter de la réception dudit dossier d'aménagement, le Bailleur donnera ou non son accord avant dépôt.

Au plus tard dix jours après accord du Bailleur ou de son représentant sur son dossier, le Preneur déposera auprès du Pilote B, son dossier définitif en nombre d'exemplaires demandés.

Le Preneur devra remettre son dossier à une date compatible avec la date de démarrage de ses travaux d'aménagement, et au plus tard cinq mois avant cette date.

Le dépôt du dossier complet à l'administration concernée sera effectué par le preneur (ou le pilote B suivant les cas) avec l'accord du RUS et du bailleur (à informer impérativement avant dépôt).

Le délai d'instruction par l'administration et notamment par la commission consultative départementale de sécurité est de 4 mois maximum, à compter de la date du dépôt du dossier.

Les travaux du Preneur ne peuvent commencer qu'après réception de l'avis favorable de l'administration.

Le Preneur fournira copie du récépissé de dépôt et avis final sur l'autorisation administrative au Bailleur ou à son représentant.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Tout retard dans le dépôt de sa demande ou dans la délivrance de l'autorisation d'ouverture du fait du Preneur, comportera de plein droit décharge du Bailleur de toutes obligations qui ne pourraient être accomplies du fait de ce retard.

Tout retard dans le dépôt de sa demande ou dans la délivrance de l'autorisation d'ouverture du fait du Preneur ouvrira droit de plein droit au Bailleur à une pénalité forfaitaire correspondant au montant du loyer prorata temporis.

IV.8 PLANNING

Le maître d'œuvre du Preneur devra soumettre au Pilote B du Bailleur (ou au représentant du bailleur) et au coordonnateur SPS un planning des travaux d'aménagement 1 mois avant le démarrage du chantier du preneur.

IV.9 MISE A DISPOSITION DE LA COQUE

La date de livraison de la « coque » sera communiquée au Preneur par le Bailleur conformément aux termes du bail ou de l'acte d'acquisition lui en confiant la jouissance.

A cette date, un procès-verbal sera établi et signé par tous les intéressés.

La livraison de la «coque» au Preneur ne pourra avoir lieu que si toutes les démarches antérieures indiquées aux présentes ont été effectuées et notamment si tous les règlements stipulés dans le présent Cahier des Charges et rappelés ci-après ont été également effectués :

- Copie des contrats signés avec les sociétés en charge du contrôle technique, de la coordination SPS et de la coordination SSI,
- Règlement des travaux complémentaires, tels que définis ci-après, préfinancés par le Bailleur,
- Attestation de souscription et de paiement d'une assurance tous risques chantier (TRC) et assurance Dommage Ouvrage.

IV.10 SCHEMA SYNTHETIQUE OBLIGATION ADMINISTRATIVE PRENEUR :

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

ECHEANCES	ACTIONS	QUI			COMMENTAIRES
		Bailleur ou son Représentant	CONCEPT	PRENEUR	
Début du Process	1. Signature du Bail	P		E	
1 mois	2. Fourniture du carnet de coque	E			
1 mois	3. Constitution du DA Preneur			E	
	4. Validation du DA	P	P	E	
1 mois	5. Dépôt au plus tard du DA Preneur en mairie	P		E	
4 mois	6. MAD Coque	E			
	8. Levée réserves Coque	P		E	
2 semaines	10. Envoi du courrier de convocation commission sécurité	P		E	
1 mois	11. Ouverture administrative Commission sécurité d'ouverture Globale	P		E	
	9. Travaux preneur				

Nota : le délai maximum légal d'obtention d'un avis sur tout dossier d'aménagement déposé en mairie par un preneur est de 4 mois

E : Exécute (celui qui est responsable de l'action)
P : Participe

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

V. ENGAGEMENT DU PRENEUR

V.1 LE PRENEUR S'ENGAGE

À demander dès que possible toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ses aménagements et à n'entreprendre les travaux à sa charge qu'après leur obtention.

À respecter les prescriptions des autorités compétentes (permis d'aménagement, services de Sécurité incendie) et du bureau de contrôle du Bailleur.

À effectuer ses travaux en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du Bailleur conformément au présent Cahier des Prescriptions Techniques et Administratifs. Toute dérogation doit être obtenue par écrit du Bailleur ou, de son représentant.

À dégager et garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages, à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ses travaux.

À ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement de l'ouvrage à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre.

À supporter, en cas de dommage, les frais de constats éventuels, si un constat amiable n'a pas abouti et les travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple ordre de service du Bailleur.

Il est ici précisé que tout commencement de travaux par le Preneur dans un local cédé, avant l'obtention de toutes autorisations administratives, s'effectue aux risques et périls du Preneur.

V.2 RESPECT DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PAR LE PRENEUR

Les travaux sont exécutés conformément :

- À tous les règlements et normes applicables (D.T.U., A.F.N.O.R. ...).
- Aux normes de sécurité contre l'incendie et, selon le cas, à celles de l'E.D.F., ainsi qu'aux règles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance, et toutes les normes afférentes en vigueur.
- Aux spécifications des fabricants de matériaux du bâtiment et aux règles de l'art.
- Aux indications de l'organisme de contrôle agréé, désigné par le Bailleur, auquel le Preneur fera, à ses frais ou à ceux de ses entreprises, obligatoirement appel, en tant que besoin pour la réalisation et pour les vérifications de conformité imposées par l'article GN12 de l'arrêté du 22 décembre 1981. Il est précisé que ce contrôle ne saurait à aucun titre engager la responsabilité du Bailleur, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte.
- À la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles de sécurité et de protection de la santé.
- A la RT en vigueur
- À la réglementation en vigueur concernant l'acoustique
 - Arrêté du 20 août 1985
 - Arrêté du 28 octobre 1994
 - Décret 95-408 du 18 avril 1995

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

VI. VI CONDITIONS SPECIALES D'EXECUTION

VI.1 REUNION PRELIMINAIRE AU DEBUT DES TRAVAUX

Préalablement à tout démarrage des travaux, il sera procédé à une réunion avec :

- Le Preneur,
- Son Maître d'œuvre
- Le Pilote B du Bailleur ou son représentant
- Le coordonnateur sécurité mission CSPS

VI.2 CHOIX DES ENTREPRISES DU PRENEUR

Afin d'assurer une unicité dans l'exécution et les responsabilités des ouvrages, le Preneur s'engage à recourir obligatoirement aux entreprises du Bailleur, imposées par celle-ci, pour les travaux concernant :

- La structure, l'étanchéité ou les façades extérieures
- Les travaux d'installation d'extinction automatique d'incendie sprinkler,
- La modification des réseaux d'alimentation ou d'évacuation communs,
- Les renvois d'alarme au poste de sécurité, le cas échéant.

Le Preneur devra, pour l'exécution de ses travaux, respecter le planning général de l'opération (si ses travaux correspondent à un projet global).

VI.3 ENTREPRISES CHOISIES PAR LE PRENEUR

Pour les travaux autres que ceux désignés au paragraphe précédent, le Preneur pourra choisir librement ses entreprises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le Preneur devra transmettre au Pilote B (ou au représentant du bailleur) le nom et la qualification des entreprises ou, sous-traitants qu'il aura retenus pour ses travaux d'aménagement sous son entière responsabilité.
- Le Preneur devra transmettre au Pilote B (ou au représentant du bailleur) une copie de la **Charte interentreprises chantier respectueux de l'environnement** fournie en annexe du CPTA signée par les entreprises ou sous-traitants qu'il aura retenus

Il devra justifier au Pilote B (ou au représentant du bailleur) que ses entreprises ou sous-traitants sont titulaires :

- D'une police d'assurances « individuelle de base » couvrant les risques d'exécution et ses responsabilités décennales et biennales.
- D'une police d'assurances « responsabilité civile » avec une garantie illimitée, pour dommages de toute nature causés aux tiers :
 - par le personnel salarié en activité de travail et par le matériel,
 - du fait que les entreprises peuvent être amenées à travailler sur des ouvrages ou à l'intérieur de locaux non encore réceptionnés,
 - du fait d'un événement engageant la responsabilité de l'entreprise ou, du sous-traitant, après la réception des travaux
- D'une police d'assurances « incendie » couvrant les risques non seulement des travaux en cours d'exécution, mais également tous les dommages causés au bâtiment proprement dit.

Les entreprises et sous-traitants devront se conformer à la législation sur la réglementation du travail et de la Sécurité Sociale, et assurer à leur personnel une rémunération conforme aux conventions collectives en vigueur et aux usages de la profession.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

VI.4 ORGANISATION DES TRAVAUX

Le chantier du Preneur devra être clos dès le démarrage de ses travaux pour la mise en place d'une clôture jointive sur toute la hauteur et la longueur de son ouverture, implantée à l'intérieur de sa limite privative sur le mail. Cette clôture ne sera déplacée que pour la mise en place de la devanture et pour les raccords de sol. Elle sera composée de panneaux mélamine blancs M1, fixés sur un bâti général contreventé et comportant une traverse horizontale à 2,10 m de hauteur environ, permettant en cas de besoin, l'ouverture d'une porte dont l'une des clés devra être remise au Pilote B. Tout affichage devra faire l'objet d'une acceptation du Bailleur.

Les dépôts de matériels à l'extérieur des locaux et emprise privative sont rigoureusement interdits. Pour les déchargements et reprises, le Pilote B donnera au responsable des travaux toutes instructions utiles (horaires, emplacements, itinéraires des véhicules). Les limitations de charges prévues dans les zones de livraison et de stockage devront être demandées au préalable au Pilote B.

Les déchets générés par les travaux du Preneur devront être mis dans les bennes placés à cet effet.

L'implantation de toute installation indispensable aux entrepreneurs sera faite dans l'emprise des locaux privatifs ou à l'emplacement désigné par le Pilote B.

Les mortiers de bétons seront gâchés dans l'emprise des locaux du Preneur. Les entrepreneurs et sous-traitants participant aux travaux du Preneur seront tenus de faire transporter tous détritiques et gravats résultant de leurs travaux dans les bennes installées à cet effet.

Chaque entrepreneur ou sous-traitant travaillant pour le Preneur sera tenu de protéger ses travaux convenablement et de remettre les emplacements utilisés dans l'état initial dans lequel il les aura trouvés.

VI.5 DROIT DE VISITE ET CONTRÔLE D'ORDONNANCEMENT

Le Pilote B aura le droit d'inspecter à tout moment les travaux du Preneur pour constater l'application des prescriptions incluses dans le Bail et ses annexes.

Le Pilote B aura le droit de vérifier à tout moment que les matériaux mis en œuvre respectent les prescriptions incluses dans le Bail et ses annexes. A cet effet, le Preneur s'engage à fournir tous les éléments permettant au Pilote B de faire cette vérification.

Le Pilote B aura le droit d'inspecter à tout moment les travaux du Preneur pour contrôler en permanence l'état d'avancement et des commandes passées aux entreprises techniques imposées.

VI.6 RECEPTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le Preneur convoquera le Pilote B à la fin de ses travaux d'aménagement afin de vérifier la conformité des travaux. Il est rappelé au Preneur que le non-respect de son projet d'aménagement, tel qu'il aura été accepté par le Bailleur, constitue un manquement aux obligations contractuelles.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modifications nécessaires demandés par le Bailleur, pourront être prescrits aux frais du Preneur qui sera seul responsable des conséquences et notamment du retard à l'ouverture.

VI.7 COMMISSION DE SECURITE

La demande d'autorisation d'ouverture présentée par le Bailleur pour l'exploitant sera transmise à la Mairie qui organisera une visite de réception de la Commission de Sécurité à laquelle devra impérativement assister le Preneur dans le cas d'un ensemble de boutiques (ouverture d'une nouvelle zone de galerie...). Pour le cas particulier de boutique isolée (ou moyenne surface), le preneur aura la

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

responsabilité de transmettre à la Mairie sa demande de passage de visite de commission de sécurité (mettre impérativement le Bailleur en copie de la demande).

La Commission de Sécurité donnera son avis après examen du dossier et des pièces mentionnées à l'article ci-dessous.

Cette visite sera obligatoirement organisée avant la date d'ouverture au public du Centre Commercial, afin de vérifier la conformité de l'exécution au dossier de Permis d'aménagement.

Il est rappelé au Preneur que le non-respect de son projet d'aménagement, tel qu'il aura été accepté par le Bailleur, constitue un manquement aux obligations contractuelles.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modifications nécessaires demandés par le Bureau de Contrôle, la Commission de Sécurité ou le Bailleur, pourront être prescrits par le Bailleur aux frais du Preneur qui sera seul responsable des conséquences et notamment du retard à l'ouverture.

La réception sans réserve des aménagements par la Commission de Sécurité constitue la condition préalable et obligatoire à la mise en exploitation des locaux par le Preneur.

VI.8 AUTORISATION D'OUVERTURE

L'autorisation d'ouverture du magasin ne sera délivrée qu'au Preneur ayant justifié et/ou présenté notamment les documents suivants :

- Rapport final du Bureau de Contrôle agréé sur la mission « Sécurité » et « Installations électriques ».
- Procès-verbaux d'essais de comportement au feu de tous les matériaux délivrés par un laboratoire d'essais agréé et datés de moins de cinq ans.
- Attestation du Maître d'œuvre du Preneur, certifiant que les matériaux mis en œuvre sont conformes aux procès-verbaux présentés.
- Les plans et schémas techniques, certifiés conformes par l'entreprise, des installations suivantes :
 - Electricité
 - Rafraîchissement/chauffage
 - Sprinklers
- Attestation de conformité des installations électriques dûment remplie et signée par l'installateur sur formulaire délivré par le CONSUEL et visée par le Bureau de Contrôle.
- Affichage des plans et consignes de sécurité
- Avis favorable de la Commission de Sécurité

VI.9 AVIS DE CONTRÔLE DE LA SECURITE

Conformément à l'article GE5 de l'arrêté du 25 juin 1980, le Preneur devra afficher d'une façon apparente, près de l'entrée principale « l'avis » établi suivant le modèle indiqué ci-après, rempli par lui et visé par le Maire de la commune (C.E.R.F.A. 220 3230).

AVIS SECURITE INCENDIE

Conformément aux dispositions des articles R 123.18 et 19 R 123-4 et 436 du Code de la Construction et de l'Habitation, notre établissement répond aux caractéristiques suivantes

TYPE catégorie
Effectif maximal du public autorisé

Date de la visite de réception par la Commission de Sécurité :

Date de l'autorisation d'ouverture :

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

LE MAIRE

LE CHEF D'ETABLISSEMENT

VII. VII TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES ET COMPLEMENTAIRES

VII.1 DEFINITIONS

TRAVAUX MODIFICATIFS COMPLEMENTAIRES :

Sont considérés comme travaux modificatifs complémentaires les travaux spécifiés au présent Cahier Prescriptions Techniques et Administratives et prévus à la charge du Preneur tels que les branchements électriques, fermetures provisoires, les équipements des baies extérieures, etc.

Ces travaux complémentaires seront exécutés sous la direction des Maîtres d'œuvre du centre. Ils seront à la charge du Preneur qui règlera directement le Bailleur à la signature de son bail ou de son acte d'acquisition.

Dans le cas où, pour ne pas perturber la bonne marche du chantier, pour permettre la mise en service du Centre, et aussi respecter les prescriptions des services de sécurité, le Bailleur devrait procéder directement à certains aménagements dans les locaux privatifs, aménagements mis normalement à la charge du Preneur du local au titre du présent Cahier Prescriptions Techniques et Administratives et de l'acte auquel ce Cahier des Charges est annexé, ces travaux seront considérés comme complémentaires et le Preneur en devra le remboursement au Bailleur de la totalité des frais et dépenses diverses engagées à ce titre (sprinklers, baies et miroiteries extérieures, fermetures provisoires, etc.).

Le Preneur s'acquittera de ces travaux majorés des honoraires de maîtrise d'œuvre, des honoraires du bureau de contrôle, de la quote-part d'assurance DO correspondants directement au Bailleur.

TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES :

Sont considérés comme travaux modificatifs supplémentaires tous travaux changeant l'état des lieux des locaux livrés au Preneur, tel que décrit dans le descriptif général.

Ces travaux modificatifs comprennent tous les ouvrages nécessaires pour l'adaptation des locaux aux conditions d'exploitation du Preneur et aux exigences des polices d'assurances, tels que réservations et percements (réservation et travaux connexes pour l'installation des séparateurs à graisses, etc...), renforcement des planchers pour surcharges particulières, reprises d'étanchéité, renforcement des réseaux, ouvertures dans les murs extérieurs autres que celles déjà prévues, etc.

Si ces travaux touchent la sécurité de l'immeuble et la coque mise à disposition, notamment :

- La structure du bâtiment (poteaux, poutres, planchers, voiles, murs extérieurs, ...)
- L'étanchéité
- Les réseaux communs en attente
- La ventilation,
- Le réseau d'extinction automatique (sprinklers)

Ils seront obligatoirement exécutés par les entreprises du Bailleur, après accord de celui-ci sans réserve et sous la direction des Maîtres d'œuvre du Bailleur qui en vérifieront la compatibilité avec l'ouvrage dans sa globalité.

Ces travaux et les dépenses annexes y affiant seront en totalité à la charge du Preneur qui règlera directement les entreprises du Bailleur et les honoraires de maîtrise d'œuvre des honoraires, du bureau de contrôle, de la quote-part d'assurance DO correspondants directement au Bailleur.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

VII.2 ACCEPTATION DES TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES OU COMPLEMENTAIRES

Les travaux modificatifs, supplémentaires ou complémentaires ne seront acceptés par le Bailleur que dans la mesure où

- Ils sont techniquement et architecturalement acceptables,
- L'avancement du chantier le permet
- Ils ne modifient pas le planning général du Centre
- Le preneur en a formulé la demande au moins trois mois avant la date prévisionnelle de livraison du Local.

Le Bailleur aura le droit donc de ne pas accepter cette demande si

- Le planning général doit en souffrir,
- Elle doit compromettre l'exploitation du centre
- Elle nuit à la bonne tenue générale des ouvrages
- Elle modifie la conception architecturale et décorative du Centre

Il est bien entendu que ces travaux ne devront avoir fait l'objet d'aucune réserve de la part de l'organisme de contrôle et des services de sécurité.

VII.3 CONDITIONS DE PAIEMENT – REGLEMENT DES HONORAIRES

La commande des travaux modificatifs supplémentaires devra IMPERATIVEMENT être adressée au Pilote B avec :

- Un chèque de 50% du montant TTC des travaux établi au nom de l'Entreprise
- Une traite de la même valeur, représentant le solde des travaux, établie à 60 jours au nom de l'Entreprise qui ne sera délivrée qu'après exécution et réception des travaux
- Un chèque correspondant aux honoraires des Maîtres d'œuvre

Ces travaux devront être commandés très rapidement pour permettre leur planification générale d'intervention en fonction de l'état d'avancement des travaux d'aménagement du Preneur.

Il est entendu que tous les autres frais sont compris hormis les honoraires des organismes de contrôle du Preneur et les primes d'assurances se rapportant à ces travaux.

VIII COMPTE PRORATA

Sans objet.

VIII.1 DEPENSES NON INCLUSES

Ne rentreront pas dans ce compte et seront prises en charge directement par le Preneur, les dépenses exceptionnelles résultant d'une demande du Preneur non prévue au présent Cahier des Charges ou d'une intervention extérieure nécessitée par les dégâts ou la défaillance d'une de ses entreprises, comme par exemple :

- Réparation des dégâts causés aux biens du Bailleur par une entreprise du Preneur,
- Installation ou maintenance de la clôture du local, après injonction de mise en conformité
- Évacuation des gravats, emballages ou débris déposés dans le mail ou les parties communes
- Intervention nécessitée pour le bon aspect des parties communes, en cas de retard des travaux du Preneur à l'inauguration du centre (nettoyage, etc.)
- Gardiennage pour travaux de nuit, pour rattrapage de retards dans les travaux privés,
- Éclairage pour travaux de nuit
- Engins de levage
- Gardiennage de l'installation de chantier

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

VIII.2 DEPENSES INCLUSES

Le compte prorata, rapporté aux surfaces privatives du Centre Commercial répondra à toutes autres dépenses provoquées indirectement du fait de la réalisation des travaux et de l'aménagement des locaux du Preneur, telles que :

- Enlèvement des gravats, emballages ou détritrus, mis préalablement par le Preneur dans les bennes placées à cet effet,
- Signalisation du chantier,
- Utilisation éventuelle de la zone de chantier,
- Quote-part d'entretien des accès généraux,
- Quote-part du nettoyage des abords,
- Il est prévu en dépenses incluses, un coffret de chantier pour 2 boutiques, pose, raccordement, dépose et enlèvement avant l'ouverture du centre. Fourniture de l'eau et de l'électricité à partir des installations provisoires de chantier et avant pose du compteur électrique.

VIII.IX FRAIS DE PILOTAGE B

Sans objet.

IX. X ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE PRENEUR PENDANT LA PERIODE DES TRAVAUX (OBLIGATION CONTRACTUELLE DU PRENEUR)

X.1 PENDANT LA PERIODE DES TRAVAUX

Le Preneur devra prévoir et souscrire toutes les assurances nécessaires pour la couverture de ses travaux d'aménagements dès la livraison de coque de ses locaux.

- Assurance Tous Risques Chantier
- Assurances Dommage Ouvrage

Et ce pour la période du chantier

À compter de la réception de ses travaux, pour l'assurance DOMMAGE OUVRAGE de ses aménagements (garantie Décennale), permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles L 242-1 et L 242-2 du Code des Assurances d'une part et L 241-1 et L 242-2 du Code des Assurances d'autre part, et ce conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

Le Preneur devra communiquer au Pilote B la liste des entreprises participant au chantier avec leurs attestations d'Assurances Responsabilité Civile Générale et Décennale.

A l'achèvement de ses travaux le Preneur devra transmettre le procès-verbal de réception des travaux.

X.2 PENDANT LA PERIODE D'EXPLOITATION

Indépendamment des assurances souscrites dans le paragraphe précédent, le Preneur devra, dès qu'il aura entreposé des bien meublés dans ses locaux, se conformer aux stipulations de l'article « ASSURANCES » de l'acte lui donnant la jouissance des locaux dans le Centre Commercial, et communique au Bailleur une attestation d'assurance couvrant l'exploitation de son local. ;

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

**DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS
TECHNIQUES**

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

CHAPITRE A

DESCRIPTIF DES LOCAUX PRIVATIFS DU PRENEUR

I. ETAT DE LIVRAISON

I.1 ETAT DESCRIPTIF DES LOCAUX

En cours de réalisation du Centre, il pourra être apporté par le Bailleur, sans pour autant que le Preneur puisse élever une quelconque réclamation, les adaptations imposées par une modification des normes de sécurité, une réglementation nouvelle ou par des prescriptions nouvelles des organismes de contrôle et de sécurité.

Cependant, le Bailleur s'engage à rechercher en collaboration avec le Preneur des solutions les moins gênantes pour ce dernier. Les matériaux décrits pourront être remplacés par des matériaux équivalents.

I.2 SERVITUDES DE PASSAGE

Des canalisations communes pourront traverser les volumes loués, notamment des canalisations de fluides et gaines d'extraction, des descentes d'eaux pluviales, des câbles électriques et téléphoniques, des canalisations d'évacuation, le réseau de protection incendie, des câbles de télévision, etc. sans que le Preneur puisse s'y opposer.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour assurer l'accès des installations nécessitant un entretien, des essais périodiques ou des réglages. Il devra aménager les trappes de visite nécessaires dans les faux plafonds, coffrages, etc. pour examen ou travaux, faute de quoi le Preneur ne pourra exiger les remises en état des parties qui auraient été endommagées pour accéder à ces installations pour les rechercher.

Il est précisé que ces dispositions s'appliquent aussi pour les propres installations du Preneur.

Le Preneur ne pourra s'opposer à toute intervention dans ses locaux nécessitée par des opérations de contrôle et d'entretien, et devra laisser à cet effet, le libre accès à son local.

Le Bailleur préviendra le Preneur au moins 24 heures avant toutes interventions.

II. DESCRIPTION DES LOCAUX DU PRENEUR

Le local est livré « brut de gros œuvre », conforme aux normes de construction et de sécurité exigée par la réglementation en vigueur, à la date du permis de construire, et achevé conformément aux spécifications ci-dessous, sous réserve des modifications qui auraient pu être demandées par le Preneur, comme prévu au paragraphe VII.

Les limites de prestation à la charge du Bailleur et les limites de fourniture sont précisées ci-après.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

II.1 STRUCTURE – ELEMENTS HORIZONTAUX

II.1.1. Plancher bas

Le plancher bas est constitué d'un dallage sur terre-plein. Il est réalisé en béton, sans talochage mécanique, ni traitement particulier.

La planimétrie est conforme aux normes en vigueur, avec une tolérance de +/-2 cm sous la règle de 2 mètres.

Le niveau brut du dallage est livré tel que défini sur l'annexe technique en PJ, sous le niveau du sol fini du mail. Ce niveau sera susceptible d'évoluer dans le cas de contraintes liées au bâtiment existant.

En plus d'une surcharge permanente pour l'ensemble des revêtements de sol, le plancher bas est calculé pour supporter une surcharge d'exploitation définie dans le récapitulatif technique (en kg/m²).

II.1.2 Plancher haut

Les planchers hauts sont livrés bruts et constitués par la sous face des bacs acier de toiture. Dans le cadre de cellules existantes, ces derniers seront laissés en l'état.

Les éléments porteurs principaux en charpente béton métallique pourront être utilisés par le Preneur pour l'accrochage de ses éléments d'agencement dans la limite d'une surcharge d'accrochage définie dans le récapitulatif technique (en kg/m²) et ce compris toutes les canalisations, gaines, faux plafonds, appareils d'éclairage, etc.

L'accrochage directement en sous face des bacs acier est interdit.

Le Preneur, pour le calcul de la surcharge disponible nécessaire à ses agencements, tiendra compte des réseaux communs mis en place.

Toutes les surcharges indiquées aux chapitres II.1.1 et II.1.2 sont supposées uniformément réparties. Les surcharges consécutives aux aménagements du Preneur ne devront en aucun cas imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient d'une telle répartition uniforme, en particulier une attention spécifique sera apportée à l'implantation des cloisons lourdes ou des charges ponctuelles spécifiques (coffre-fort).

II.2 ELEMENTS VERTICAUX – HAUTEURS

II.2.1 Hauteur libre

Les hauteurs libres sous poutre sont précisées sur le carnet de coque remis au Preneur par le Bailleur.

Ces hauteurs sont calculées de sol fini à poutre brute, et ne tiennent pas compte des passages des différentes canalisations, gaines, chemins de câble, et appuis type corbeau, etc.

II.2.2 Poteaux

Les poteaux sont en béton armé ou métallique à parement lisse.

Leur habillage dans le Local est à la charge du Preneur.

La trame est donnée à titre indicatif et dépend des contraintes de construction et descentes de charge du local considéré.

II.2.3 Murs et cloisons

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Les murs et cloisons séparant les locaux privatifs des parties communes ou des autres locaux privatifs sont édifiés en parpaings de béton cellulaire ou parpaings d'aggloméré de ciment de 0,15 m à 0,20 m, ou plaques de plâtre.

En aucun cas le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support ou, créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage de câbles, gaines etc.

Aucune cloison intérieure au local n'est fournie.

L'habillage des murs séparatifs entre les locaux privatifs et les parties communes est à la charge du Bailleur du côté des parties communes.

II.2.4 Façades

Les murs constituant les façades extérieures seront réalisés conformément aux plans du permis de construire

Les faces intérieures des murs, dans l'emprise des locaux privatifs, sont laissées brutes. En aucun cas, ces parements ne pourront être utilisés comme support, compte tenu du risque de détériorer l'étanchéité de l'immeuble ou la stabilité/solidité

Les portes, rideaux, grilles, grilles de ventilation et menuiseries extérieures fermant les accès de livraison, sorties de secours, locaux techniques, bureaux, etc. autres que celles figurant sur les plans annexés sont à la charge du Preneur, y compris les peintures extérieures.

Pour des raisons d'homogénéité architecturale, l'implantation et l'aspect de ces ouvertures seront soumis à l'approbation du Bailleur.

II.3 DESENFUMAGE

Pour les boutiques inférieures à 300 m² de surface accessible au public : aucun dispositif n'est requis pour ces locaux (en dehors des installations exigibles par le Code du Travail).

Pour les locaux supérieurs à 300 m² de surface accessible au public: désenfumage selon réglementation :

A la charge du Bailleur :

- Les exutoires nécessaires au désenfumage naturel réglementaire de la surface accessible au public et des réserves, ainsi que les chevêtres et les relevés d'étanchéité,
- L'éventuel report au SSI du Centre

L'emplacement des lanterneaux de désenfumage sera déterminé en concertation avec le Preneur dans la limite du planning fixé par le maître d'œuvre de l'opération. Sans réponse du Preneur dans le délai imparti, le Bailleur se réserve le droit d'implanter les exutoires.

Les trémies nécessaires au désenfumage naturel réglementaire de la surface accessible au public et des réserves des preneurs, seront réalisées par le Bailleur, y compris les chevêtres et les relevés d'étanchéité.

A la charge du Preneur :

- le système de commande des équipements de désenfumage naturel,
- les écrans de cantonnement,

Désenfumage mécanique :

Le désenfumage mécanique du lot, s'il est nécessaire, est à la charge du Preneur, y compris alimentation électrique secourue.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

II.4 TRAVAUX SUR LA COQUE

Dans le cas où le Preneur souhaiterait, dans le cadre de ses travaux d'aménagement, faire réaliser certains ouvrages touchant au gros œuvre ou au clos couvert du Local (à titre d'exemples : rejets extractions, ventilations complémentaires à celles livrées par le Bailleur et qui nécessiteraient la création d'ouverture dans les planchers, façades et toitures, édicules en terrasse, souches en toiture, chevêtres et raccords d'étanchéité ou zinguerie, reprises de surcharges particulières,...) ces travaux seront exécutés, sous réserve de l'accord du Bailleur, aux frais du Preneur, par les entreprises ayant réalisé l'immeuble ou agréées par le Bailleur, selon les directives du maître d'œuvre du Bailleur, et contrôlés par le bureau de contrôle du projet.

Les travaux, études et contrôle seront à la charge du Preneur, ainsi que l'entretien, la mise en conformité et le remplacement éventuel de ces ouvrages.

Les percements de trous et travaux annexes non prévus sur les plans de réservations seront à la charge du Preneur.

II.5 DEVANTURES COMMERCIALES DES LOCAUX SUR LES MAILS INTERIEURS

L'ouverture libre mise à la disposition du Preneur pour l'installation de sa devanture sera précisée sur le carnet de coque (hauteur, largeur...) et sera limitée latéralement par le nu intérieur des murs séparatifs.

Les parements des poteaux et des têtes de cloisons séparatives de boutiques situées au droit du mail seront traités par le Bailleur. L'habillage de tous les poteaux situés dans l'enceinte privative est à la charge du Preneur.

Au-dessus de l'ouverture libre, il est prévu, à la charge du Bailleur, la pose d'un lambrequin, entre le plancher haut et l'arase inférieure du plafond du mail, en façade du Local sur le mail, destiné à isoler, les parties communes du volume des locaux.

Celui-ci, ne pourra être déposé par le Preneur.

La devanture sera matérialisée au sol par le revêtement de sol du Mail.

En aucun cas, le Preneur ne devra prendre appui sur les éléments de décoration des encadrements de boutiques.

Les rideaux de fermeture entre mail et boutique, à charge du preneur, devront obligatoirement être du type plein micro perforé laqué, teinte 9010 (ou RAL du concept du preneur à faire valider par le bailleur). Les limites de prestations sont définies dans le carnet de coque.

II.6 TELEPHONE

Le Bailleur fournira ou fera fournir par l'opérateur, le répartiteur principal, les fourreaux et câble du local télécommunication à la boutique en attente de raccordement des installations propres au Preneur, sur la base de 7 paires pour les boutiques et les moyennes surfaces.

Le Bailleur ne pourra être tenue responsable d'une limitation éventuelle de la part de l'opérateur de la délivrance des lignes téléphoniques.

La réservation des lignes restera à la charge du Preneur.

II.7 EAU POTABLE

L'eau potable est fournie au Preneur à la pression dynamique de réseau d'alimentation, par le Bailleur, sur une vanne en attente en fond des locaux du preneur avec compteur.

Il est précisé que le Bailleur ne peut garantir ni la pression, ni la qualité de l'eau distribuée par le concessionnaire. Le Preneur jugera, en fonction de ses besoins et de son activité, des équipements à mettre en œuvre (pompes, traitement d'eau...).

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Les raccordements à partir des attentes seront à la charge des Preneurs. Chaque surface commerciale distincte n'aura qu'un point de raccordement aux divers réseaux. Le Bailleur fera installer, à l'intérieur du Local et sur l'arrivée d'eau froide sanitaire un compteur eau froide par l'entreprise adjudicataire du lot Plomberie. Le compteur doit rester parfaitement visitable.

Le bailleur se réserve le droit, après aménagement de la boutique et à tout moment après l'ouverture du centre, la possibilité de faire vérifier par une entreprise mandatée par le Bailleur, la conformité de l'installation.

Des sanitaires privatifs devront être installés par le Preneur à ses frais sur l'attente EU livrée dans chaque boutique.

L'eau chaude sanitaire n'est pas fournie. Proposition d'installer par le Bailleur aux frais du Preneur des capteurs solaires thermiques en toiture uniquement pour les activités de restauration.

II.8 EVACUATION

Chaque local comportera une attente EU (diamètre 100 mm) raccordée sur les réseaux communs d'évacuation et située en fond de cellule à un endroit déterminé par le Bailleur.

Les éventuelles attentes supplémentaires (et réseau sous dallage) demandées par le Preneur devront être réalisées à ses frais, par les entreprises du Bailleur.

Les Preneurs dont les eaux usées peuvent créer des troubles dans les réseaux communs (pressings, teintureriers, restaurants, etc.) doivent installer dans leurs locaux les systèmes de traitement nécessaires et les maintenir ensuite en bon état de fonctionnement (séparateurs à fécules, à graisses, etc. et leurs systèmes de vidange). L'implantation de ces équipements devra être obligatoirement soumise au Bailleur, pour accord. La fourniture et la pose de ces équipements sont à la charge du Preneur.

De plus, tous les écoulements provenant de commerces de restauration ou alimentaires devront être en PVC ou en fonte SMU jusqu'à leur jonction avec les éléments communs. Faute des précautions ci-dessus, les faits dus aux troubles causés en aval seront imputés aux Preneurs sans qu'ils puissent s'y opposer.

II.9 ELECTRICITE

Alimentation électrique :

Le Bailleur fait son affaire vis à vis du fournisseur d'électricité de tous travaux et ouvrages communs nécessaires pour l'alimentation électrique des boutiques.

Depuis le poste de distribution publique, l'alimentation basse tension a été réalisée jusqu'aux locaux de comptage pour les puissances inférieures ou égales à 36 KVA et pour les puissances supérieures à 36 KVA (dans la limite de 240 KVA).

Le câble et le supportage entre le local de comptage et la limite privative du local sont à la charge du Bailleur et dimensionnés sur les bases ci-dessous.

En fonction de la puissance demandée par le Preneur, qui ne pourra en aucun cas excéder 36 kVa pour les commerces d'une surface totale inférieure ou égale à 300 m² et 140 VA/m² pour les commerces d'une surface supérieure à 300 m² (dans la limite de 240 kVa) et 300 VA/m² pour les surfaces de restauration (dans la limite de 240 KVa), le Bailleur a réalisé les prestations suivantes :

Le câble sera laissé en attente en fond de cellule avec un mou de 3 ml par l'électricien du Bailleur.

Démarches et facturations :

Le Bailleur se charge des démarches auprès du fournisseur d'électricité pour l'alimentation MT.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Le Preneur se chargera des démarches administratives propres à son branchement :

- Demande d'abonnement
- Demande de puissance (contrat)
- Réception des installations.

Nota : Les comptages tarifs jaune basse tension seront équipés de télé-relève.

Puissance inférieure à 36 KVA (tarif bleu) :

Sauf contre-indication d'ERDF, le comptage tarif bleu sera implanté dans le local de comptage dont dépend la cellule. Le câble de liaison entre la cellule et le local comptage est réalisé par le Bailleur, sur les bases indiquées ci-avant.

Tous les ouvrages annexes (disjoncteur, etc.) seront à la charge du Preneur et en particulier la pose du compteur, par le concessionnaire, après souscription de son abonnement auprès d'un fournisseur d'énergie.

Le Preneur reste redevable du ticket d'accès (tarif bleu).

Puissance supérieure à 36 KVA et inférieure à 240 KVA (tarif jaune) :

Sauf contre-indication d'ERDF, le comptage tarif jaune sera implanté dans le local de comptage dont dépend la cellule. Le câble de liaison entre le local commercial et le local comptage est réalisé par le Bailleur, sur les bases indiquées ci-avant.

Le Preneur devra acquitter au fournisseur d'électricité un ticket d'accès (tarif jaune).

Ce ticket d'accès comprend la fourniture, la pose et le raccordement des coffrets de sectionnement et de comptage.

Le disjoncteur général BT, à coupure visible, devra être fourni et posé par l'électricien du Preneur dans le local technique, aux frais du Preneur.

Dans le cas de besoins autres (puissances, tarif, tension, ligne pilote, etc.), les frais supplémentaires seront entièrement à la charge du Preneur. Il aura ainsi à supporter tous les frais de branchement et de raccordement ainsi que l'équipement du poste de livraison MT, le remplacement du câble déjà posé, chemins de câbles....

Terre :

Le Preneur fera son affaire de la distribution d'un circuit de terre à partir du réseau général du Centre, réalisé en fond de fouille par le Bailleur.

Le Bailleur fournira un raccordement de terre en attente dans le local du Preneur.

Eclairage de remplacement et de sécurité :

Le Preneur fera son affaire de cet éclairage qu'il alimentera à partir de sa propre source.

Nota :

Suivant le cas il est possible qu'ERDF impose que les dispositifs de comptage se trouvent dans les commerces desservis et non dans un local comptage dédié. Ces emplacements seront indiqués sur les carnets de coques remis aux Preneurs. Les Preneurs ne pourront s'y opposer et devront concevoir leur aménagement de façon à laisser les colonnes électriques accessibles en permanence.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

II.10 GAZ

Aucune fourniture de gaz n'est prévue pour LE PRENEUR

II.11 CONDITIONNEMENT D'AIR

Boutiques

Le Preneur devra installer, à sa charge, un ou plusieurs appareils de traitement d'air du type split système.

La mise en place des appareils de climatisation à « eau perdue » est formellement proscrite.

Le Preneur s'engage à maintenir sa cellule privative dans les conditions de température hiver/été identique à celle du mail (puissance minimale sera de 100 W/m²).

L'unité extérieure sera positionnée en toiture sur un des emplacements spécifiques définis par le Bailleur. Etant entendu que ces emplacements seront généralement des emplacements communs à plusieurs boutiques.

La structure permettant de supporter le condenseur sera réalisée par Le Bailleur : plots, fers de liaison.

Une crosse pour le passage des fluides et l'alimentation électrique du groupe est prévue par le Bailleur.

Le Preneur devra concevoir son installation en respectant les préconisations du Bailleur ou de ses représentants et de manière à respecter les objectifs définis à l'I.9 du Chapitre A.

Moyennes surfaces

Dito Boutiques.

Dans le cas de roof top, la prestation du Bailleur sera limitée à la réalisation de chevêtres et de la crosse.

A la charge du Preneur : la découpe éventuelle de la toiture, la mise en place de la costière de réhausse, les raccords d'étanchéité, et les équipements techniques privatifs.

Pour les travaux touchant à la couverture le Preneur aura obligation de faire appel à l'étancheur du Bailleur.

II.12 VENTILATION ET EXTRACTION

Boutiques de S < 300 m²

L'introduction d'air neuf traité est réalisée à partir des roof-tops du mail.

L'extraction est réalisée d'une façon autonome par chaque Preneur.

A charge Bailleur : une traversée de toiture diamètre 125mm avec chapeau chinois.

A charge Preneur : le dispositif d'extraction et la gaine jusqu'à la traversée de toiture.

Le cas particulier des restaurants, boulangeries, fera l'objet d'une étude adaptée suivant les accords spécifiques du bail.

Moyennes surfaces de S > 300 m² et restaurants

Aucune installation spécifique n'étant prévue, il appartiendra au Preneur de réaliser son installation complète et le renouvellement d'air réglementaire en cohérence avec son installation de climatisation.

A charge Bailleur : une traversée de toiture diamètre 125mm avec chapeau chinois. Les traversées supplémentaires seront réalisées à charge du Preneur par l'entreprise du Bailleur.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

A charge Preneur : la totalité de son installation de renouvellement d'air suivant les spécificités de son activité et du règlement sanitaire départemental.

Le Preneur aura à sa charge d'assurer la compensation de l'air neuf nécessaire à son exploitation sans venir perturber les conditions de confort du mail.

Le bailleur se réserve le droit d'imposer au preneur un habillage esthétique de ses équipements, ou à défaut une teinte RAL de ces mêmes équipements pour une cohérence architecturale globale.

II.13 LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Les installations et réseaux généraux sont réalisés par le Bailleur pour permettre au Preneur de faire ses propres installations, dans les limites ci-après.

II.13.1 DETECTION INCENDIE - SSI

Conformément au règlement de sécurité, le Preneur d'une surface supérieure au seuil réglementaire ou à activité particulière, devra la réalisation de son installation de sécurité incendie suivant les normes SSI NFS 61.930 à NFS 61.940.

Le Preneur devra installer un système d'alarme conforme à son exploitation et se conformer aux prescriptions des services de sécurité.

Cette installation sera dépendante de l'installation générale du centre commercial et rattaché au SSI installé au PC de sécurité du centre commercial. Par conséquent, le matériel du preneur devra être associative avec l'existant.

L'installation située dans le PC sécurité sera réalisée par le Bailleur, dans le cadre du projet général. Toutes modifications de l'installation liées aux aménagements du Preneur seront réalisées par l'entreprise du Bailleur et à la charge du Preneur, sous le contrôle de la maîtrise d'œuvre du Bailleur.

Les installations d'alarme incendie spécifiques à l'aménagement du Local, devront être réalisées sous contrôle de la maîtrise d'œuvre du Bailleur et par les entreprises du Bailleur.

Le Preneur devra confier une mission de coordination SSI, à un coordonnateur désigné par le Bailleur, dont la mission comprendra le suivi des travaux de raccordement SSI du preneur, la supervision des essais SSI, ainsi que la mise à jour du dossier sécurité du centre commercial, suite aux travaux du Preneur.

II.13.2 RIA

Le Bailleur sera en charge des RIA à implanter dans le mail.

Dans le cas de RIA à implanter dans les cellules, l'alimentation se fera par une canalisation laissée en attente par le Bailleur. Le Preneur sera alors en charge de la pose, du raccordement, et de l'entretien du/des RIA dans sa cellule.

La section des canalisations et les caractéristiques de l'eau livrée permettront la mise sous pression naturelle du R.I.A. le plus défavorisé (2,5 bars) et assureront la simultanéité de fonctionnement compatible avec les règlements, et en particulier la règle NFS 62.201. L'installation du preneur devra permettre d'atteindre cet objectif.

II.13.3 SPRINKLEURS

Le Bailleur réalisera l'ensemble des prestations relatives à la protection incendie par sprinklers du centre commercial, suivant la Norme française NF EN 12845 et les demandes Assureurs associées, comprenant :

- Les sources d'eau, (Une combinaison A+B est suffisante)
- Les postes de contrôle et les connecteurs principaux,
- La protection nappe haute de l'ensemble du site
- La mise à disposition en limite d'exploitation d'une attente à destination de la protection « Nappe basse » qui est à charge du Preneur
- La centralisation des alarmes Feu et Techniques réglementaires.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

- La protection incendie par SPK des moyennes surfaces et boutiques sera compatible avec le débit disponible dans le centre, ce débit est précisé dans l'annexe technique.

Chaque Preneur fera réaliser à ses frais par l'entreprise du Bailleur le complément d'installation nécessaire (nappe basse), en fonction de l'utilisation prévue et de l'aménagement du local (cloisonnement, faux plafond, mode de stockage, etc.).

- Dans le cas de présence de vannes de sectionnement sur le réseau sprinkler des boutiques et/ou du mail, ces dernières devraient être accessibles à tout moment ; le preneur devrait être attentif à la présence de faux plafonds et décorations, venant obstruer ces vannes.

II.14. TELEVISION

Il n'est pas prévu la mise à disposition d'un signal de télévision pour les locaux.

II.15. SONORISATION DE SECURITE

Si une sonorisation de sécurité est exigée par les organismes de sécurité, elle sera réalisée par le Bailleur, à ses frais, dans les parties communes.

Pour toutes les cellules l'installation d'une sonorisation de sécurité, si elle s'avérait nécessaire et exigée par les organismes de sécurité, serait réalisée par l'entreprise du Bailleur aux frais du Preneur.

II.16. SONORISATION D'AMBIANCE

Le Preneur fera son affaire de la sonorisation d'ambiance de son local. De même, il prévoira le dispositif permettant sa mise à l'arrêt sur ordre S.S.I, suivant l'article IV.5 du présent descriptif.

II.17. CAS PARTICULIERS DES TERRASSES EXTERIEURES

Les cafés/restaurations pourront exploiter des terrasses extérieures suivant accord avec le Bailleur. Les emprises sont définies par le Bailleur ; celles-ci devront faire l'objet de validation (à intégrer dans les dossiers d'aménagement) de la part des services de sécurité (SDIS).

Le Bailleur imposera au preneur le respect des préconisations définies dans l'annexe 2.

Sont à la charge du Bailleur :

- la réalisation des aménagements extérieurs (terrasse en béton désactivé, terrasses en bois, enrobé coloré, dalles pierres, ...) suivant choix du bailleur.

Sont à la charge du Preneur :

- l'ensemble du mobilier et son entretien.
- les réseaux enterrés
- revêtement de sol spécifique

La fourniture et pose de l'enseigne suivant les préconisations de l'annexe sur les enseignes.

L'aménagement de ces terrasses devra être précisé dans le cadre du dossier d'aménagement de la cellule.

En particulier, devra figurer dans celui-ci l'ensemble du mobilier ou autres équipements avec les fiches techniques fournisseurs, le bailleur se réservant le droit d'en refuser l'installation.

Le mobilier devra être adapté à l'usage d'une terrasse extérieure, qualitatif. Le mobilier sera non fixé au sol, facilement stockable dans l'emprise des volumes loués

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

II.18. CAS PARTICULIERS DES TERRASSES INTERIEURES

Les cafés/restaurations pourront exploiter des terrasses intérieures suivant accord avec le Bailleur. Les emprises sont définies par le Bailleur ; celles-ci devront faire l'objet de validation (à intégrer dans les dossiers d'aménagement) de la part des services de sécurité (SDIS).

Sont à la charge du Bailleur :

- la réalisation du revêtement de sol, en cohérence avec le sol de la galerie (le revêtement de sol est celui défini par le bailleur).

Sont à la charge du preneur :

- l'ensemble du mobilier et son entretien.

L'aménagement de ces terrasses devra être précisé dans le cadre du dossier d'aménagement de la cellule.

En particulier, devra figurer dans celui-ci l'ensemble du mobilier ou autres équipements avec les fiches techniques fournisseurs, le bailleur se réservant le droit d'en refuser l'installation.

Le mobilier devra être qualitatif.

Le mobilier sera non fixé au sol, facilement stockable dans l'emprise des volumes loués

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

CHAPITRE B

**CONDITIONS PARTICULIERES ET TECHNIQUES
D'EXECUTION
DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

Les travaux suivants seront à exécuter par le Preneur à ses frais en conformité avec le Carnet Concept Boutiques ainsi qu'avec la **Charte interentreprises chantier respectueux de l'environnement** joints en Annexe.

I. APPAREILLAGE ET AGENCEMENT DES LOCAUX

I.1 GENERALITES

Le Preneur sera responsable de tous ses équipements et branchements exécutés ou installés à ses frais, qu'ils soient fixes ou non, des appareils, agencements ou marchandises propres à sa profession ou au genre de commerce qu'il exerce, y compris, sans toutefois que la liste en soit limitative, les éléments suivants :

La fourniture et l'installation des tapis et moquettes, carrelage, le mobilier, le rayonnage, appareillage et agencement du magasin, la décoration intérieure, les présentations graphiques, enseignes intérieures, miroirs, corniches, etc. ainsi que les appareils d'éclairage et toutes autres installations.

Les liaisons électriques et mécaniques de tout l'équipement pour la vente, ainsi que leurs éléments accessoires, y compris l'équipement des cuisines et des services alimentaires et autres équipements particuliers à l'occupation des lieux par le Preneur.

Le Bailleur devra donner son accord pour l'aménagement du local, ceci dans le respect des contraintes d'exploitation et des besoins propres du Preneur.

I.2 AMENAGEMENTS SPECIAUX

Le Preneur est autorisé à réaliser les équipements correspondant à son activité, sous réserve du respect des clauses et conditions énoncées dans le présent document.

Ces équipements, lorsqu'ils intéressent les éléments de la construction livrés au Preneur, devront être approuvés avant leur réalisation, par le Bailleur, en particulier s'ils modifient l'état du plancher bas (isolation, trémies, réseaux, etc.), utilisent les murs (fixation) et risquent de perturber le conditionnement d'air (appareils de cuisson), etc.

Notamment en cas d'impossibilité de création de conduites ou gaines d'évacuation vers l'extérieur pour l'élimination des buées, odeurs et produits divers résultant de la fabrication, de la cuisson ou du traitement des matières, le Preneur mettra en place des dispositifs adéquats fonctionnant par recyclage et filtration.

I.3 NUISANCES

Le Preneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour que ses aménagements ne créent pas de nuisances aux voisins et ne troublent pas le fonctionnement des réseaux communs.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Le Preneur devra notamment prévoir :

- L'isolation acoustique et anti-vibratile de ses appareils, conformément aux normes en vigueur.
- Les protections antiparasites radio-électriques de ses appareils, etc.
- Les protections contre les dégagements de chaleur ou d'odeurs.

II. AMENAGEMENTS PARTICULIERS A LA CHARGE DU PRENEUR

II.1 SOLS ET REVETEMENTS SOLS

Tous les travaux touchant au plancher (renforcement, tranchée, percements, etc.), donc à la structure, seront réalisés aux frais du Preneur et sous la direction du Maître d'œuvre du Bailleur.

Le Preneur aura à réaliser tous les revêtements et finitions du sol nécessaires à une bonne exploitation, dans le respect des règles de l'art, en n'utilisant que des matériaux conformes à la réglementation en vigueur (barrière anti-humidité...)

Dans le cas où le plancher comporterait un regard de visite des réseaux enterrés, les travaux de finition du sol (chape, carrelage, etc.) devront en tenir compte et maintenir son accessibilité.

Dans le cas où le plancher comporterait un joint de fractionnement ou de dilatation, le Preneur devra en tenir compte pour le calepinage de son revêtement.

Le sol des locaux ou parties de locaux destinés à recevoir des points d'eau (salle de douche, cuisine, chambre froide, salle de lavage, etc.) ou susceptibles d'être lavés fréquemment à grandes eaux, devront être revêtus par le Preneur d'une étanchéité avec relevés périphériques, exécutée avant la pose du revêtement de sol définitif. Cette étanchéité devra respecter les surcharges admissibles.

Si la devanture du Local est en léger retrait de la limite privative donnant sur le mail, le Preneur soumettra au Bailleur pour accord le type de revêtement choisi dans la zone ainsi définie, afin qu'il soit en harmonie avec celui du mail (préconisation du carrelage de la galerie).

Si le revêtement de sol du mail venait à être remplacé (si cela s'avérait nécessaire), après l'ouverture au public du Local, le Preneur s'engage à prendre à sa charge, les travaux de remplacement de revêtement de sol présent entre sa devanture et la limite privative. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise titulaire du lot « revêtement de sol mail ».

En toute hypothèse, il assurera l'entretien et le remplacement éventuel du revêtement de sol, situé dans cette zone.

Le niveau fini de l'ensemble du sol du Local sera au même niveau que celui du mail, la tolérance admise étant le ressaut autorisé pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

II.2 MURS ET REVETEMENTS MURAUX

Les murs et cloisons de distribution intérieure devront respecter les surcharges admissibles des planchers et les règlements de protection incendie applicables selon l'affectation des locaux. La nature du revêtement retenu devra avoir obtenu l'agrément du Bailleur.

Le plan d'implantation des cloisons du Preneur devra être soumis à l'approbation du Bailleur pour en contrôler la compatibilité technique avec le gros œuvre. Les cloisons lourdes ne pourront être implantées en n'importe quelle position et devront faire l'objet des accords techniques du Maître d'Ouvrage avant travaux. Tous les travaux demandés et intéressant la stabilité des structures communes, ainsi que les dépenses correspondantes seront à la charge du Preneur et ne pourront être acceptées que si elles sont possibles techniquement, compte tenu de l'avancement des travaux et si elles n'entraînent pas de retard de la date d'ouverture. Ces travaux devront être réalisés par les entreprises du centre.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Les murs et cloisons visibles du public devront obligatoirement recevoir un traitement de finition selon le concept du preneur. Ces revêtements devront être conformes à la réglementation de sécurité incendie.

II.3 PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS

Aucun plafond ne devra rester à l'état brut, deux solutions à la charge du Preneur sont acceptées, les plafonds et faux plafonds visibles du public devront obligatoirement recevoir un traitement de finition selon concept du preneur :

- plafonds peints
- les concepts sans faux plafond sont acceptés.
- Sont proscrit les dalles, Starlam ou résille sur la totalité de la surface de vente.
- Préconisation de plafond BA 13 notamment au-dessus des vitrines et entrées.

Dans tous les cas :

- les faux plafonds seront en matériaux classés au moins M1 OU A0, A1, B selon classification Euroclasses. S'ils ne sont pas démontables sur leur totalité, ils devront être visitables (notamment l'accès aux vanes sprinkler cachées devrait être possible à tout moment).
- en cas de faux plafond non ajourés ou faiblement ajourés, le preneur devra prévoir l'installation d'une nappe basse de sprinklers
- la sous face de la toiture du local du Preneur non occupée par les installations du Bailleur (charpente ou autres éléments de structure) pourra être utilisée pour la pose de plafonds suspendus, de luminaires et de gaines dans les limites de surcharges d'accrochage admises définies à l'article II.2. du Chapitre B. L'accrochage de ces éléments se fera également, selon les cas, suivant les prescriptions de cet article.

II.4 OUVERTURES DANS LA TOITURE

Indépendamment des diverses autorisations nécessaires (notamment autorisation d'urbanisme), les ouvertures dans la toiture indispensables aux aménagements du Preneur seront, après accord du Bailleur, obligatoirement exécutées par les entreprises de celui-ci sous la direction du Maître d'œuvre du Bailleur, et ce à la charge du Preneur, en tenant compte de l'implantation générale.

L'obturation de ces ouvertures y compris tous les travaux et matériels complémentaires (renforts de charpente, chevêtres, etc.) seront entièrement à la charge du Preneur.

II.5 MEZZANINES

La création de mezzanine dans le Local devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès du Bailleur.

Les mezzanines à usage privé ne pourront être tolérées qu'après vérification de la conformité aux règlements d'urbanisme en vigueur sur le site.

Les mezzanines accessibles au public sont interdites.

III. DEVANTURES ET FACADES

III.1 GENERALITES

Il est rappelé que les travaux décrits ci-dessous, à la charge du Preneur, sont à exécuter sous sa responsabilité, en respectant les prescriptions suivantes, après avoir obtenu l'accord du Bailleur et du Pilote B.

Les prestations du Bailleur (revêtement de sol, faux-plafond, éclairage) ne sont prévues que jusqu'aux limites privatives contractuelles.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

En conséquence, en cas de retrait de la devanture du Preneur par rapport à sa limite, privative, dans la mesure où ce retrait serait accepté, il appartient à ce dernier d'assurer la continuité des prestations de finition du mail jusqu'à la vitrine ou le rideau de fermeture (sol, plafond, etc.).

III.2 CONCEPTION DES FACADES : SE REFERER A L'ANNEXE 1

Sur le mail ou l'extérieur :

L'ensemble de la devanture utilisera toute la surface de l'ouverture libre disponible et comprendra tous les ouvrages nécessaires à la fermeture du magasin. Il sera aménagé, soit en vitrine, soit en baies libres et sans partie pleine jusqu'au bandeau ou lambrequin pour assurer la continuité de l'animation du mail.

L'implantation de cette devanture suivra la limite privative indiquée sur le plan joint au présent document. Les décrochés de vitrine sont donc interdits.

Les comptoirs de vente et caisses seront obligatoirement implantés en retrait de 0,80 m minimum par rapport à la limite privative du magasin (sauf dérogation du SDIS).

Les abouts de cloisons séparatives seront habillés par le Bailleur. Aucun élément ou, accessoire d'aucune sorte du Preneur, ne pourra être posé sur ces ouvrages.

Vitrines

Elles devront être de toute hauteur et comporter des fonds d'exposition et des installations d'éclairage afin d'assurer le maximum de transparence et d'attractivité commerciale.

Les devantures de tous les magasins auront une ouverture libre égale au minimum à 50% de la longueur totale des façades des magasins.

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

Aucun adhésif n'est toléré sur les vitrines.

Aucun logo ou élément décoratif n'est autorisé sur la vitrine côté mail ou extérieur.

Rideaux métalliques

Les devantures des locaux du Preneur devront être équipées de grilles métalliques. Toutes les grilles seront obligatoirement du type micro perforé laquées, de préférence de couleur blanche RAL 9010. Toute teinte différente devra faire l'objet d'une validation de la part du bailleur. Il sera donc obligatoire de mettre l'éclairage du local (vente) sur l'horloge afin de maintenir une attractivité commerciale pendant l'absence du Preneur.

Les rideaux métalliques pleins sont interdits.

Les fermetures seront fixées aux extrémités sur des supports indépendants des maçonneries existantes.

Elles ne pourront être suspendues au lambrequin de façade.

Les coulisses de ces fermetures ne devront pas être visibles du mail. Elles seront encastrées dans les montants verticaux de la façade. De même, les rouleaux des rideaux ne devront pas être visibles ; les coffres d'habillage seront peints ainsi que la lisse basse de la grille afin d'assurer une parfaite finition des ouvrages.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

L'ensemble (enseigne + grille de fermeture) doit utiliser toute la hauteur disponible. La fixation de la grille de fermeture devra obligatoirement posséder un dispositif antivibratoire.

Le boîtier de commande sera encastré dans la devanture (aucun appareil en saillie ne sera toléré).

III.3 ENSEIGNES : SE REFERER A L'ANNEXE 1

Les enseignes sont à charge Preneur, y compris ossature de support. Le preneur fournira une note de calcul justifiant de l'implantation et des choix techniques d'accrochage de son enseigne (valider par le bureau de contrôle).

Les dimensions, l'emplacement et la nature des enseignes feront l'objet d'une étude conjointe entre le Preneur et le Bailleur.

Le projet du Preneur devra obligatoirement comprendre tous les renseignements détaillés sur les enseignes (dimensions, emplacement, graphisme, matériaux, couleur, etc.).

Les enseignes n'indiqueront que le nom du magasin, et s'il y a lieu, le commerce exercé.

Concernant les enseignes lumineuses, elles seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements électriques applicables. Elles devront être agréées par les services de sécurité incendie et les sociétés d'assurances. Le preneur devra l'alimentation de son enseigne depuis son TGBT, y compris horloge crépusculaire et toutes protections (coupure pompier...).

Pour éviter un éclairage trop vif, la luminance des enseignes ne devra pas dépasser 200 candelas par m².

Les enseignes devront être programmées par une horloge, pour assurer leur fonctionnement pendant les heures d'ouverture du centre commercial fixées au règlement intérieur.

Les enseignes haute tension devront comporter un arrêt d'urgence accessible du mail au personnel d'intervention, qui sera obligatoirement implanté dans un des angles supérieurs de la devanture du magasin, mais pas sur les têtes de cloisons séparatives.

L'exécution, l'installation et l'exploitation de toutes les enseignes lumineuses seront soumises aux restrictions suivantes :

- Les enseignes de type Lettres Boîtiers en saillie seront de préférence éclairées par LED.
- Il ne sera admis aucun tube fluorescent, boîte à ballast, transformateur, câble, tube, coffret, si ces appareils ne sont pas protégés et dissimulés (cette prescription ne vise pas les tubes de couleur haute tension dits « néons » qui pourront rester apparents dans le respect de la réglementation).
- Il sera interdit d'indiquer le nom et/ou la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installateur.
- Si l'enseigne comporte une source de lumière placée derrière les lettres ou les sigles, cette source de lumière ne devra pas être visible directement.

De manière générale sont interdits :

- Les enseignes en papier ou adhésif, les calicots,
- Les lettres Boîtiers Ouvertes
- Les éclairages clignotants vibrants dansants flash
- Les enseignes mobiles,
- Les caissons diffusant en PVC ou matière similaire
- Les projecteurs dirigés vers le mail, et les projecteurs en débord,
- Les enseignes avec encadrement en aluminium naturel ou anodisé argent ou champagne
- Les enseignes perpendiculaires, dites « en drapeau » à l'exception de celles fournies par le Bailleur selon son concept

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Le Bailleur donnera son accord sur la nature et le coloris des matériaux à utiliser pour les enseignes, ceci dans le respect des contraintes d'exploitation et des besoins propres au Preneur.

Toute enseigne installée sans son agrément pourra être enlevée par celui-ci aux frais du Preneur. Cet agrément doit se faire par écrit. Le Pilote B aura toute compétence pour l'examen et l'agrément des enseignes, ainsi que de leurs dessins et spécifications.

IV. INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET COURANTS FAIBLES

IV.1 ELECTRICITE

Le Preneur sera tenu de concevoir son installation avec un appareillage compatible avec l'installation générale du Centre commercial et conforme aux recommandations de l'organisme de contrôle et sécurité.

Elle devra en particulier respecter les normes NFC 14.100 et NFC 15.100.

Les travaux électriques seront exécutés suivant les règlements en vigueur et les installations conçues pour n'apporter ni trouble à la distribution générale, ni parasite radioélectrique.

Le Preneur devra s'assurer les services et supporter les frais du bureau de contrôle agréé et obtenir le quitus du CONSUEL après avoir fait vérifier ses installations électriques avant leur mise en service. Prévoir au niveau du planning, les délais nécessaires compatibles avec l'ouverture du centre

L'installateur électrique du Preneur prendra connaissance de l'intensité de court-circuit présumé au niveau de son raccordement après de l'installateur du Centre.

Il prévoira le raccordement sur son horloge de programmation des circuits alimentant l'enseigne.

Tous les circuits devront comporter des dispositifs de coupure adaptés.

De même, les circuits doivent permettre, par une manœuvre simple, d'isoler, lors de la fermeture du Local, les circuits non indispensables pendant cette période.

Les enveloppes, les diffuseurs, les dispositifs de défilement et d'occultation des appareils d'éclairage (y compris les enseignes lumineuses) doivent satisfaire à l'essai au fil incandescent à 850°C (avec réaction au feu M2).

Le Preneur devra assurer l'éclairage de sécurité par des moyens qui lui seront propres et de manière autonome.

Un éclairage d'ambiance, calculé sur la base de cinq lumens par mètre carré, devra être prévu.

La distribution du circuit de terre sera réalisée par le Preneur à partir du réseau général du Centre commercial auquel il devra se raccorder.

En aval du branchement, l'installation du Preneur comprendra notamment :

- une installation électrique complète, avec distribution de force et de lumière, y compris les tableaux de dérivation de commande et de protection,
- les conduits et les canalisations, les boîtes interrupteurs, prises et appareils d'éclairage,
- un réseau spécialement réservé à l'alimentation du conditionnement d'air,
- un éclairage de sécurité, conforme à la législation en vigueur, y compris les sources d'énergie et points lumineux nécessités par les règlements
- un circuit propre de distribution de terre depuis la barrette laissée en attente par le Bailleur
- un arrêt d'urgence général et un arrêt d'urgence de l'installation de rafraîchissement et de chauffage.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Les plans et le schéma électrique (unifilaire) devront être transmis au Bailleur en deux exemplaires pour vérification par le bureau de contrôle agréé.

IV.2 DEMANDE DE BRANCHEMENT – FACTURATION

Le Preneur devra faire lui-même sa demande d'abonnement au fournisseur d'électricité au plus tard 2 mois avant l'ouverture du centre.

IV.3 TELEPHONE

Le Preneur devra faire son affaire de l'installation téléphonique propre à son magasin, en aval de la réglette terminale laissée en attente, de la demande de raccordement auprès de l'opérateur.

Les communications téléphoniques lui seront facturées directement par l'opérateur.

IV.4 TELEVISION

Il ne sera pas possible d'installer une antenne privative dans, ni sur, le bâtiment. Le Preneur devra utiliser un autre moyen s'il souhaite la réception de la télévision (Internet, téléphone...).

IV.5 SONORISATION D'AMBIANCE ET SÉCURITÉ

Coupure sonorisation d'ambiance :

L'installation de sonorisation d'ambiance propre au Preneur sera conçue de manière à n'être perçue que de l'intérieur du magasin et à ne pas perturber celle du Centre ou créer des nuisances aux voisins.

La diffusion du message de sécurité du Centre étant prioritaire, l'installation du Preneur devra être conçue pour recevoir le signal de coupure depuis le CMSI du Centre par l'intermédiaire d'un câble et d'un module, laissés en attente par le Bailleur, sur lesquels le Preneur devra raccorder, à ses frais, son installation dans le volume de sa cellule.

Sonorisation de sécurité dans les cellules :

L'installation de sonorisation de sécurité sera réalisée en sous face de toiture par le preneur (ou intégré dans le faux plafond du preneur).

Pour l'alarme générale, le Preneur raccordera les sirènes installées dans son local (signal modulé 2 tons normalisé AFNOR 32.001) sur les installations centralisées situées au PC sécurité du Centre. L'installation du Preneur devra donc être compatible avec l'installation du Centre.

V. INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE – RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION

V.1 CONDITIONNEMENT D'AIR – VENTILATION

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

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

V.2 CHAUFFAGE – RAFRAÎCHISSEMENT

Le Preneur devra installer, à sa charge, un ou plusieurs appareils de traitement d'air du type split système.

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

Rédiger un descriptif quantitatif des travaux envisagés dans lequel devront apparaître les bases de calcul de son installation (calcul des déperditions, des apports, du débit d'air, des puissances chaudes et froides à prévoir en batterie).

Réaliser les plans de son installation (vues en plan et coupes)

Faire un schéma de principe de la régulation adoptée

Dans son installation de rafraîchissement, l'entrepreneur choisi devra prévoir suivant la surface le débit d'air nécessaire.

Pour assurer l'homogénéité des installations propres au Preneur avec celles du Bailleur, la Société pourra être chargée par le Bailleur, d'une mission de contrôle des installations. Cette mission sera rémunérée par le Preneur.

Les boutiques disposées à proximité des entrées communes du centre commercial devront intégrer des déperditions plus conséquentes.

L'unité extérieure sera positionnée en toiture sur un des emplacements spécifiques définis par LE BAILLEUR.

La structure permettant de supporter le condenseur sera réalisée par LE BAILLEUR : plots, fers de liaison.

Une crosse pour le passage des fluides et l'alimentation électrique du groupe est prévue par LE BAILLEUR.

Le Preneur d'un local dont la superficie est supérieure à 300 m² devra s'assurer l'amenée d'air neuf pour son installation, les percements en couverture seront réalisés par le Bailleur.

Dans le cas où le preneur souhaiterait, dans le cadre de ses travaux d'aménagement, faire réaliser certains ouvrages touchant au gros-œuvre ou à la coque du local, les conditions de réalisation seront conformes au cahier des charges et à l'article II.4 du présent descriptif.

De même, pour les locaux qui ne disposeront pas de piquages sur le réseau de fluides, le Preneur pourra mettre en place ses appareils indépendants en toiture du centre commercial, les travaux de chevêtres, renforts de charpente, costières et reprise d'étanchéité (y compris cheminement en terrasse), à la charge du Preneur, devront être confiés à l'entreprise agréée du Bailleur, conformément au Cahier des Charges.

L'implantation sur la toiture de ces appareils devra être soumise au Bailleur. D'autre part, aucun cheminement de gaines en toiture ne sera autorisé. Le bailleur se réserve le droit d'imposer un habillage esthétique des équipements en toiture (et/ou un laquage RAL particulier).

Dans tous les cas, le Preneur soumettra les dispositions envisagées par lui au Bailleur pour accord, préalablement à l'exécution des travaux, étant entendu que les installations précitées ne devront en aucun cas mettre les exploitations en surpression par rapport aux mails.

De même, le Preneur sera tenu de contracter avec une entreprise, un contrat d'entretien pour le fonctionnement de son installation.

Il devra justifier, à tout moment, de l'existence et de la validité du contrat d'entretien précité, dont un exemplaire devra être adressé au directeur technique du centre commercial.

La direction technique du centre commercial aura le droit d'accès aux locaux du Preneur, afin de procéder à l'inspection et au contrôle des équipements, et de leur fonctionnement.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

V.3 VENTILATION – EXTRACTION

Pour les moyennes surfaces de plus de 300 m² et les restaurants, l'installation technique des exploitations devra prévoir l'amenée d'air neuf hygiénique réglementaire pour l'ensemble de ces surfaces et les extractions d'air de renouvellement hygiénique ou spécifique au besoin du Preneur.

Dans tous les cas, Le Preneur aura pour obligation de ne générer aucune perturbation aux conditions de confort du mail.

V.4 ARRET D'URGENCE – CONDITIONNEMENT D'AIR – VENTILATION

Le Preneur aura à sa charge, en tête de son alimentation de climatisation, un organe de coupure télécommandé par bobine à émission 220 V et l'arrêt d'urgence local.

Les preneurs devront organe de coupure télécommandé en aval des sources normales secourues ondulées et source centrale éclairage de sécurité par bobine à émission 220 V et les arrêts d'urgences locaux.

Cette dernière disposition ne concerne que les moyennes surfaces de plus de 300 m² de surface de vente.

VI. DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

VI.1 CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS

Le centre étant classé en première catégorie, toutes les boutiques et Moyennes Surfaces situées à l'intérieur du Centre Commercial sont classées en PREMIERE CATEGORIE et devront respecter la réglementation concernant les établissements recevant du public (E.R.P.) de première catégorie notamment :

- Code de la construction et de l'habitation – titre II : sécurité et protection contre l'incendie
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié en Octobre 2006,
- Circulaires du 3 mars 1982 et du 21 juin 1982, et textes subséquents.

Lorsque les caractéristiques des locaux, leurs modifications éventuelles ou leurs aménagements ou, lorsque les activités qui y seront exercées l'exigeront, le Preneur devra installer à ses frais les équipements de sécurité particuliers nécessaires pour être conforme aux règlements applicables, aux demandes des pompiers et aux règles en vigueur

VI.2 CLASSEMENT AU FEU DES MATERIAUX

Tous les matériaux utilisés devront obligatoirement répondre aux catégories de classement au feu réglementaires.

Conformément à l'article GN12 (arrêté du 22 décembre 1981), le Preneur devra obligatoirement justifier du respect de ces prescriptions en joignant à son dossier les procès-verbaux de classement au feu des matériaux retenus, datés de moins de cinq ans, rédigés en français et établis par un des laboratoires agréés suivants :

- Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B.)
- Laboratoire Centrale de la Préfecture de Police
- Laboratoire National d'essais du Conservatoire des Arts et Métiers,
- Centre de Recherche du BOUCHET.

VI.3 EXTRACTION DES FUMÉES – DESENFUMAGE

Conformément au règlement de sécurité, l'évacuation des fumées des locaux sera assurée, suivant les demandes des services de sécurité, et notamment pour les locaux dont la surface accessible au public est supérieure à 300 m².

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Le Preneur aura à sa charge toutes les modifications de l'installation réalisée par le Bailleur, y compris le déplacement des organes de déclenchement conformément à l'Instruction Technique n° 246, relative au désenfumage des E.R.P.

Une commande électrique centralisée au PC de Sécurité du Centre permettra l'évacuation des fumées. Un câble sera laissé en attente au droit du local à cet effet.

Il est rappelé que le Preneur de la moyenne surface ou du restaurant devra souscrire une mission SSI auprès de la société qui aura la charge d'assurer la synthèse des dispositifs de sécurité incendie.

VI.4 RESEAU PRINKLERS : NAPPE BASSE

Depuis les réseaux des nappes hautes, déjà en place à la livraison du Local et livrés en l'état, l'entreprise du Bailleur réalisera à la demande et à la charge du Preneur les modifications de ces nappes hautes, les réseaux complémentaires (notamment nappes basses) d'extinction automatique à eau en conformité avec les normes françaises (NFEN12845) et standards du groupe CASINO, au vu des déclarations concernant l'utilisation et la nature des aménagements du Local (faux plafonds, etc.).

Les travaux seront commandés directement par le Preneur à l'entreprise du Bailleur.

VI.5 ALARME ET DETECTION INCENDIE

Conformément à l'article II.14.1 du présent descriptif, le Preneur d'un Local d'une surface supérieure au seuil réglementaire ou à activité particulière, devra la réalisation de son installation de sécurité incendie, notamment suivant les normes SSI NFS 61.930 à NFS 61.940.

De même, au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation et en fonction des demandes des autorités locales (commission de sécurité...), le Preneur s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité de ses installations, et ce, même en cours d'exploitation du Local.

L'installation du preneur sera dépendante de l'installation générale du centre commercial et rattachée au SSI, installée au Poste Central (PC) de sécurité du Centre Commercial.

Elle sera réalisée, à la charge du Preneur, suivant les conditions du chapitre II.14.2.

Le Preneur se raccordera sur un câble laissé en attente par le Bailleur à l'intérieur de son local.

Les travaux à réaliser en dehors des limites du Local seront assurés par le Bailleur.

VI.6 RIA - EXTINCTEURS

Lorsque le Local est d'une superficie supérieure à 300 m², le Preneur devra installer, à ses frais, dans son Local, un ou plusieurs RIA, à partir de l'attente en limite privative.

Lorsque le local ne peut être atteint par 2 jets de lance, du fait de l'aménagement probable de la cellule ou de la présence d'une mezzanine, le Preneur installera dans la cellule, un ou plusieurs RIA supplémentaires, par l'entreprise certifiée du Centre, à ses frais. L'attente RIA nécessaire sera mise en place par le Bailleur.

Il est précisé que l'arrivée d'eau pour les RIA ne pourra être utilisée pour un autre usage et que les vannes des RIA, dans le Local, devront être scellées.

Conformément à la demande des Sociétés d'Assurances et des services de sécurité, le Preneur assurera la mise en place dans ses locaux d'extincteurs manuels conformes à la réglementation en vigueur.

Ces appareils devront être fixés aux cloisons à hauteur d'homme, à des emplacements visibles et parfaitement accessibles, par exemple à proximité des portes, et maintenus en parfait état de fonctionnement. L'emplacement de ces appareils devra impérativement figurer sur les plans d'aménagement.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Pour les boutiques, il est généralement requis 2 extincteurs à eau pulvérisée et 1 extincteur CO2 (sous réserve des prescriptions complémentaires du bureau de contrôle).

VI.7 CONSIGNES DE SECURITE

Les exploitants de tous les magasins du Centre devront obligatoirement afficher les consignes de sécurité « EN CAS D'INCENDIE » dans chaque local de vente, de façon visible. Ces consignes préciseront la conduite à tenir en matière d'évacuation. Chaque exploitant sera tenu de s'assurer que son personnel a pris connaissance de ces consignes. Les exploitants devront apposer une « Interdiction de Fumer » dans les réserves et leurs annexes de façon bien visible.

VI.8 SORTIES DE SECOURS

Les portes de sorties de secours prévues sur les plans annexés et leur quincaillerie sont à la charge du Preneur.

Elles seront conçues de telle manière que le débattement s'effectuera sans diminuer la largeur de passage du mail ou des couloirs de service ou autres passages.

VII. EQUIPEMENT TECHNIQUES

VII.1 PLOMBERIE – SANITAIRES

Le Preneur réalisera à ses frais toute la plomberie intérieure de ses locaux à partir d'une vanne prévue en attente sur le réseau d'eau potable, conformément aux règles de l'Art et aux réglementations locales.

Tous les appareils seront agréés N.F. et raccordés sur l'attente prévue par le Bailleur. Tout bouclage de l'eau sanitaire distribuée à l'intérieur du local est interdit. L'eau sanitaire ne peut en aucun cas servir de source de refroidissement.

Les consommations d'eau du Preneur lui seront facturées dans le cadre de ses charges locatives.

La production d'eau chaude sanitaire sera produite par les installations du Preneur, au moyen d'un dispositif électrique.

En cas de stockage d'eau chaude sanitaire, le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour protéger les réseaux contre les risques de contamination bactérienne et devra notamment respecter des guides CSTB : Guide des réseaux d'eau destinés à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments

En particulier, le réseau d'eau chaude sanitaire sera bouclé pour permettre d'effectuer des chocs thermiques.

Le Preneur devra fournir tous les certificats des essais COPREC et remettre une attestation de désinfection de ses installations, avant sa mise en service.

VII.2 EVACUATION DES EAUX USEES

Le Preneur veillera à ce que tout appareillage sanitaire intérieur à son magasin et à son installation soit conforme au règlement sanitaire en vigueur. Le Preneur devra installer si nécessaire, à ses frais, en particulier pour ses laboratoires ou cuisines, les bacs de décantation, séparateurs à graisse, à féculé, etc. sous le contrôle du Maître d'œuvre du Bailleur.

Les réseaux supplémentaires à ceux prévus par le Bailleur, seront obligatoirement exécutés à la charge du Preneur.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Chaque Preneur fera installer à sa charge un système agréé (ventouse type DURGO) sur l'évacuation des eaux usées pour assurer la ventilation primaire de la chute.

Traitement des graisses

Avant le rejet au réseau général d'eaux usées, le Preneur devra obligatoirement interposer, dans l'emprise de son local, une installation de séparation des graisses.

La marque et les caractéristiques du séparateur à graisses devront être soumises à l'approbation du Bailleur. La fourniture et pose du séparateur à graisses sont à la charge du Preneur.

La réservation nécessaire à l'installation du séparateur de graisses et des travaux connexes d'assainissement seront effectués aux frais du Preneur par les entreprises du Bailleur.

Raccordements

Les réseaux horizontaux ou verticaux entre les différents équipements, ou siphons de sol mis en place par le Preneur, et le point d'évacuation au réseau général sont à la charge du Preneur. Si la mise en œuvre de ces réseaux nécessitait une intervention sur la structure du bâtiment (perçement, tranchées sous dallage, etc.), ces travaux seront effectués aux frais du Preneur par les entreprises du Bailleur, selon les conditions du Cahier des Charges applicables aux travaux d'aménagement du Preneur, annexé au Bail.

VII.3 VENTILATION DES RESTAURANTS

Le preneur doit réaliser pour ces cuisines, les travaux nécessaires pour la mise en place d'une extraction spécifique et une amenée d'air neuf.

Les chevêtres, costières, édicules et reprises d'étanchéité, devront être réalisés par l'entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur, selon les conditions prévues au Cahier des Charges des travaux d'aménagement du Preneur.

L'ensemble de l'installation de ventilation (hotte, extracteur, gaine, raccordements régulation, etc. ...), ainsi que son entretien, est à la charge du Preneur.

Il est rappelé que la hotte d'extraction des cuisines devra obligatoirement comporter un système de filtres permettant d'évacuer dans la gaine un air vicié dépourvu de graisses. Ces filtres seront régulièrement entretenus.

La conception de l'installation et le fonctionnement ainsi que celui de la ventilation des locaux ne devront pas entraîner la propagation d'odeurs, tant à l'égard des autres locaux du Centre Commercial que d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins.

L'implantation des sorties en toiture sera définie par le Maître d'œuvre du Bailleur à au moins 8 mètres, des façades en surplomb.

L'installation devra respecter les normes en vigueur en matière de visitabilité et de nettoyage. Le ou les extracteurs seront installés impérativement dans le volume privatif des locaux.

Enfin, l'attention du Preneur est attirée sur l'obligation qui lui incombe d'installer sur la prise d'air neuf mise à sa disposition par le Bailleur, un équipement permettant le soufflage dans le local, de l'air nécessaire à la compensation de ses extractions, de manière à ne pas perturber la climatisation du mail.

VII.4 GAZ

Toute installation individuelle à partir du gaz liquéfié en bouteille ou citerne est strictement interdite.

CENTRE COMMERCIAL MONTPELLIER ARGELIERS
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

VII.5 ORDURES ET DECHETS

Le Preneur doit prendre ses dispositions afin d'assurer une gestion des déchets cohérente avec la gestion des déchets à l'échelle du Centre Commercial.

Les restaurants et les activités entraînant la production de déchets encombrants ou mal odorants, devront prévoir à l'intérieur de leur emprise un emplacement de stockage pour les récipients destinés à recevoir leurs ordures cartons et leurs déchets. Cet emplacement devra être ventilé et conforme à la réglementation de sécurité et d'hygiène.



GUIDE FACADE INTERIEURE/EXTERIEURE
POUR BOUTIQUES ET MS

OBJECTIF:

En s'inscrivant dans un projet de centre commercial dynamique, marchand et qualitatif, les preneurs, dans le cadre de leur projet d'aménagement, participent à l'innovation et l'animation de ce lieu de vie commerciale.

Ce document permet de préciser les principes généraux et les limites de prestations Preneur / Bailleur.

Les principes généraux décrits ci-après:

- Types et positions d'enseignes intérieures et extérieures**
- Traitement des façades**
- Aménagement des vitrines**
- Aménagement des terrasses intérieures et extérieures**

Le dossier d'aménagement et le dossier d'enseigne du preneur seront à faire valider au bailleur, par l'intermédiaire du Pilote B du site, avant leur dépôt en mairie.

A- FACADES et ENSEIGNES EXTERIEURES de BOUTIQUES et MS

1. LES ENSEIGNES sur BANDEAU:

- 1.1 Enseignes sur Bandeau Site NIVEAU 1
- 1.2 Enseignes sur Bandeau Site NIVEAU 2
- 1.3 Détail du Bandeau Enseignes

2. LES ENSEIGNES sur FACADE BOUTIQUE et MS :

- 2.1 Dimensions et implantation Enseignes sur façade preneur ayant un accès extérieur
- 2.2 Typologie d'enseignes

3. LES TERRASSES

- 3.1 Emprise, Mobilier, Séparatifs

B- FACADES et ENSEIGNES INTERIEURES de BOUTIQUES et MS

1. EXEMPLES

2. COUPE DE PRINCIPE

3. LES ENSEIGNES

- 3.1 Nombre d'enseignes et implantation
- 3.2 Typologies et finitions
- 3.3 Positions des enseignes
- 3.4 Les Drapeaux preneurs

4. LES TYPES DE FACADES dans la GALERIE

- 4.1 Vitrées
- 4.2 Ouvertes

5. LES VITRINES

6. COUPURE D'URGENCE

5. LES TERRASSES

- 5.1 Emprise, Mobilier, Séparatif

A- FACADES et ENSEIGNES EXTERIEURES BOUTIQUES et MS

1.1: ENSEIGNES SUR BANDEAU SITE NIVEAU 1 (ajout d'enseignes MS sur façades au concept G)

► Les MS à identifier en façade sont répertoriées dans le tableau liste des centres.

- L'enseigne MS supplémentaire est à disposer dans le prolongement du bandeau existant et de la même hauteur. (dans la limite de 3 enseignes hors Casino Drive et Retrait Cdiscount)
- Positionnement sur 2 lignes possible. Pas de positionnement des MS hors bandeau.
- Mise en cohérence des pictos sur les entrées



Pictos lecture piétons
à mettre en cohérence



1.2: ENSEIGNES SUR BANDEAU SITE NIVEAU 2 (ajout d'enseignes MS sur façades au concept G)

► Les MS à identifier en façade sont répertoriées dans le tableau liste des centres

- Les enseignes MS supplémentaires sont à disposer dans le prolongement du bandeau existant et de la même hauteur. Sont acceptées 6 enseignes MS hors Casino Drive et Retrait Cdiscount (maintenues)
- Positionnement sur 2 lignes possible. Pas de positionnement des MS hors bandeau.
- Mise en cohérence des pictos sur les entrées



Pictos lecture piétons
à mettre en cohérence



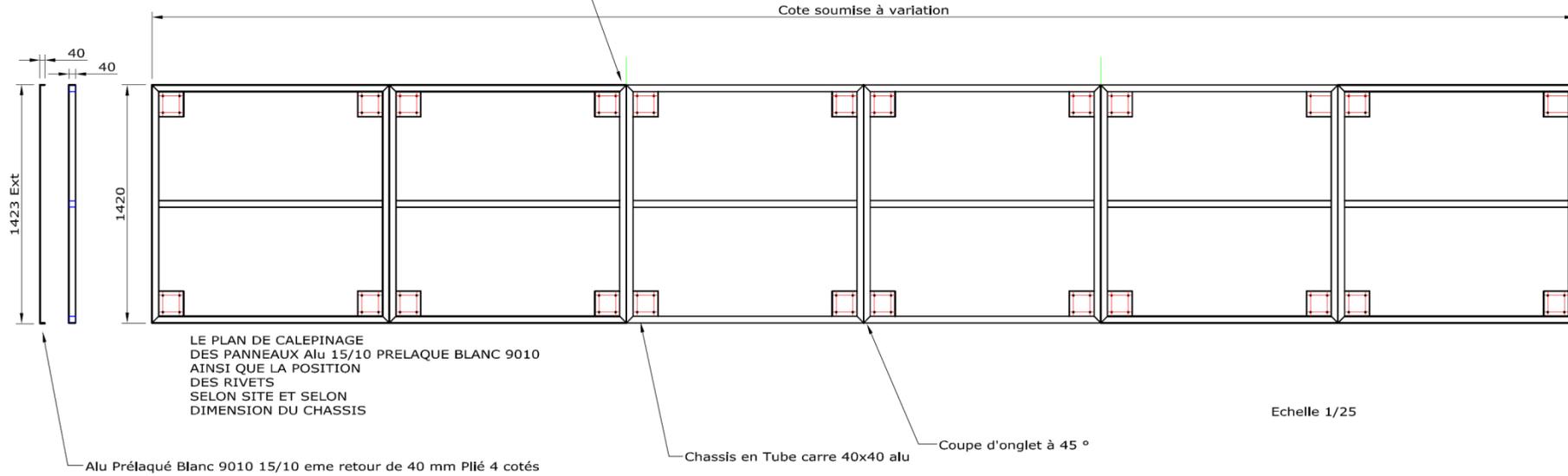
1.3 – DETAIL DU BANDEAU ENSEIGNES



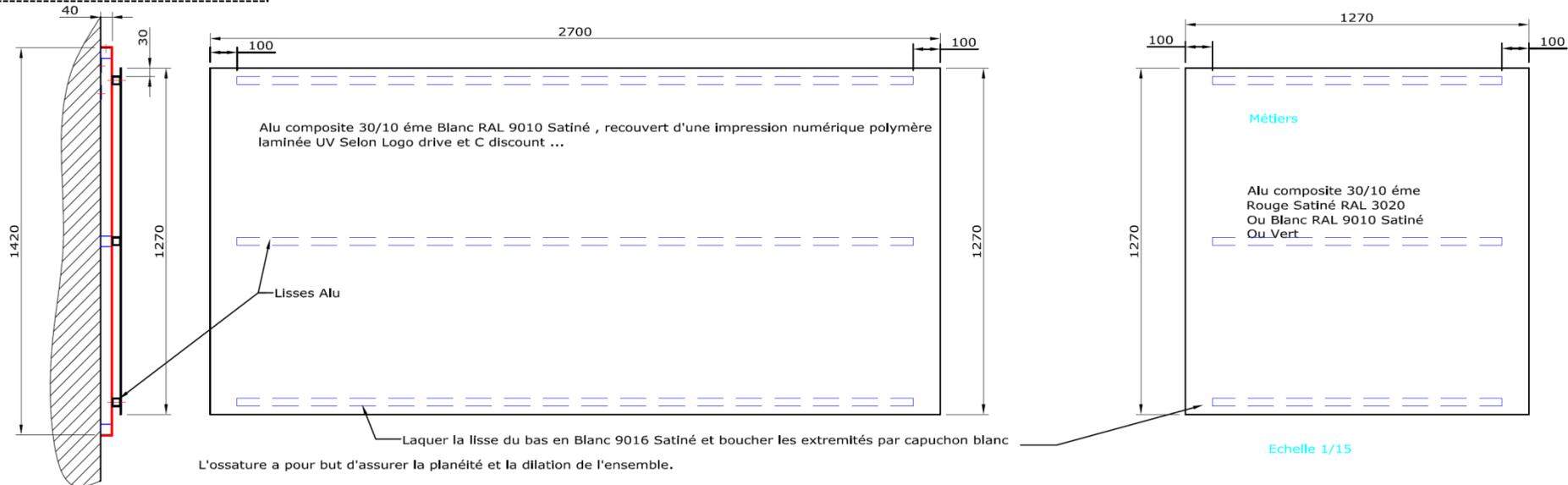
Fond bandeau enseigne

Jointes des panneaux alu prélaqué blanc 9010
 Dans la mesure du possible ils seront masqués par les Logo des preneurs

LE CALEPINAGE DES TOLES SERA REALISE SELON CHARTE ET SELON SITE



Enseigne



Toute visserie doit être impérativement peinte à la teinte du fond

2. LES ENSEIGNES SUR FAÇADES BOUTIQUE et MS

2.1: Dimension et implantation des enseignes pour BOUTIQUES, MS et RESTAURANTS ayant un accès extérieur et une vitrine.

- 1 seule enseigne par preneur sur façade au-dessus de la vitrine (**Typologie A**)
- Possibilité de mettre en place une seconde enseigne sur vitrage en imposte (**Typologie B**)

- **Pour les enseignes de typologie A**, une emprise de 150 cm du panneau de fond est définie à l'aplomb de la vitrine de la boutique.

La position du panneau est à définir en altimétrie site par site et doit être associé au vitrage.

La hauteur de 150cm du panneau est impérative sa longueur est en base de 450cm et peut être adaptée suivant les textes (maxi 550cm).

3 types d'enseignes sont acceptées : (voir page 9)

- **Type N°1:** Caisson tôle avec lettres lumineuses avec face plexi rétroéclairée
- **Type N°2:** Lettres boîtiers face plexi lumineuse sur fond tôle au code couleur du preneur
- **Type N°3:** Fond tôle avec graphisme adhésivé sans éclairage

Les activités (par ex : viennoiserie, pâtisserie, sandwicherie) sont à exclure du panneau et peuvent trouver leur place au niveau de la vitrine du preneur

La coupure d'urgence d'enseigne sera positionnée à côté de la vitrine (suivant schéma ci-dessous)



Note: Dimensions d'enseignes communiquées sous réserve du respect de tout règlement d'enseigne et de publicité local

2. LES ENSEIGNES SUR FACADE BOUTIQUE et MS

2.2: Typologies d'enseignes

- Typologie A :



Type N°1 :

Caisson tôle + lettres lumineuse avec faces diffusantes (ppma);
Couleur selon identité preneur
Éclairage interne par leds blanches
Hauteur du caisson fixée à 150 cm et longueur ajustée au texte ou logo avec Longueur maximale de 550cm
Epaisseur 8 cm



Type N°2 :

Lettres boîtiers lumineuses face avant diffusant sur panneau de fond tôle
Couleur selon identité preneur
Éclairage interne par leds blanches
Hauteur du panneau fixée à 150 cm et longueur ajustée au texte ou logo avec Longueur maximale de 550cm
Epaisseur 8 cm



Type N°3 :

Tôle tablette non lumineuse
Couleur selon identité preneur
Hauteur fixée à 150 cm et longueur ajustée au texte ou logo avec Longueur maximale de 550cm
Epaisseur 4cm

- Typologie B : 1 enseigne sur imposte vitrée de l'entrée du commerce



Type N°1 :

Adhésif sur imposte vitrée
Couleur selon identité preneur
Format selon dimension du vitrage de l'imposte

3. LES TERRASSES

3.1 Emprise et mobilier

Emprise:

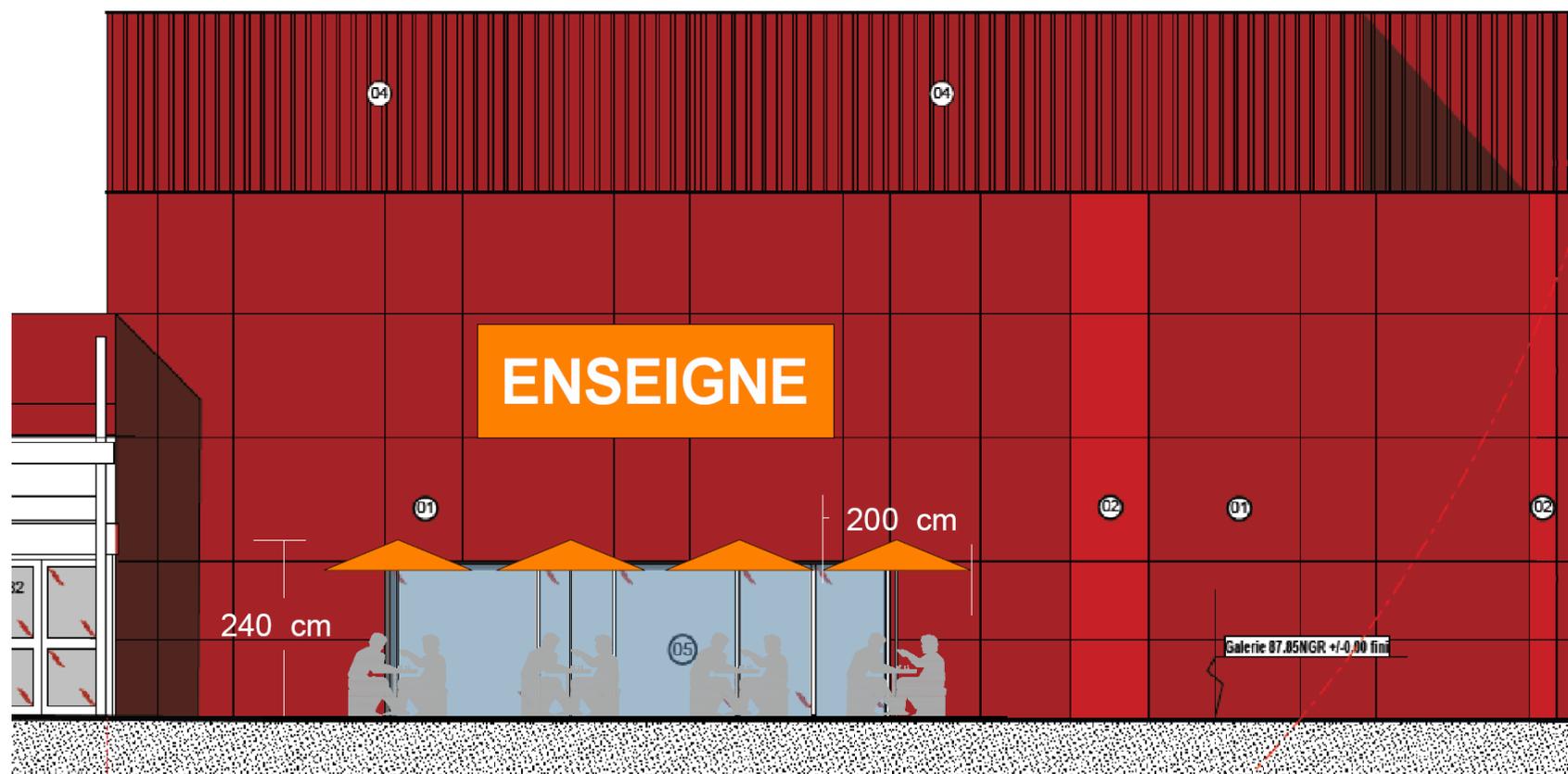
- Emprise définie par la bailleur à respecter

Mobilier:

- Mise en place par le preneur d'un mobilier qualitatif et approprié aux exigences d'utilisation intensive extérieure.
- Finition et modèle soumis à l'approbation du bailleur

Parasols:

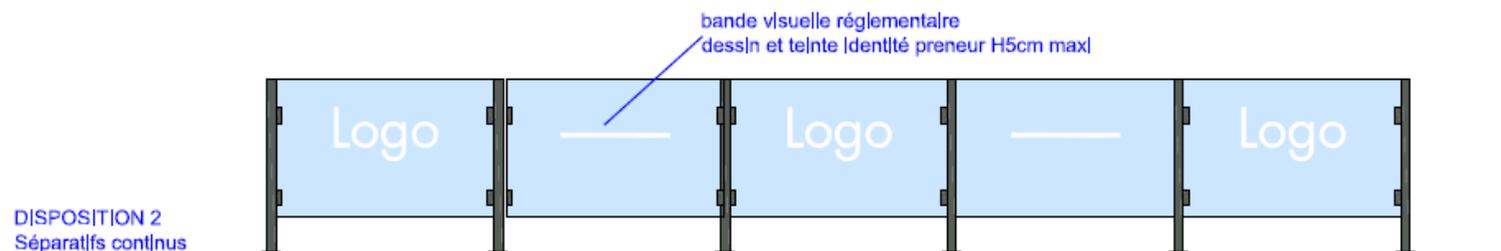
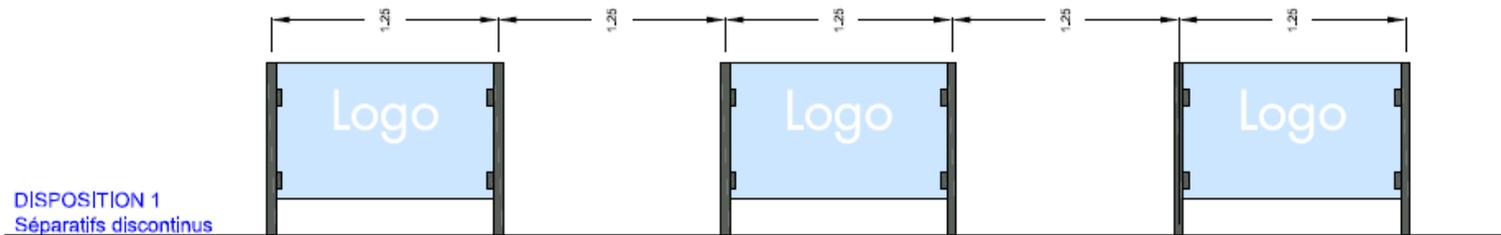
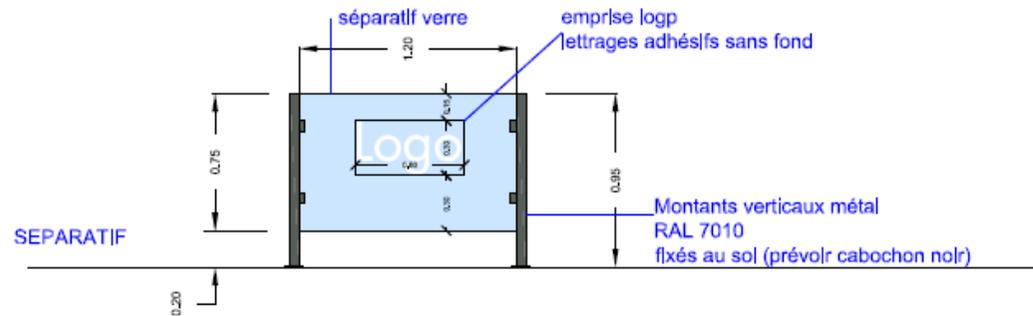
- Parasol à charge du preneur
- De forme carrée, de couleur unie à l'identité de l'enseigne preneur. Aucun logo ou texte admis sur les parasols.



3. LES TERRASSES

Séparatifs:

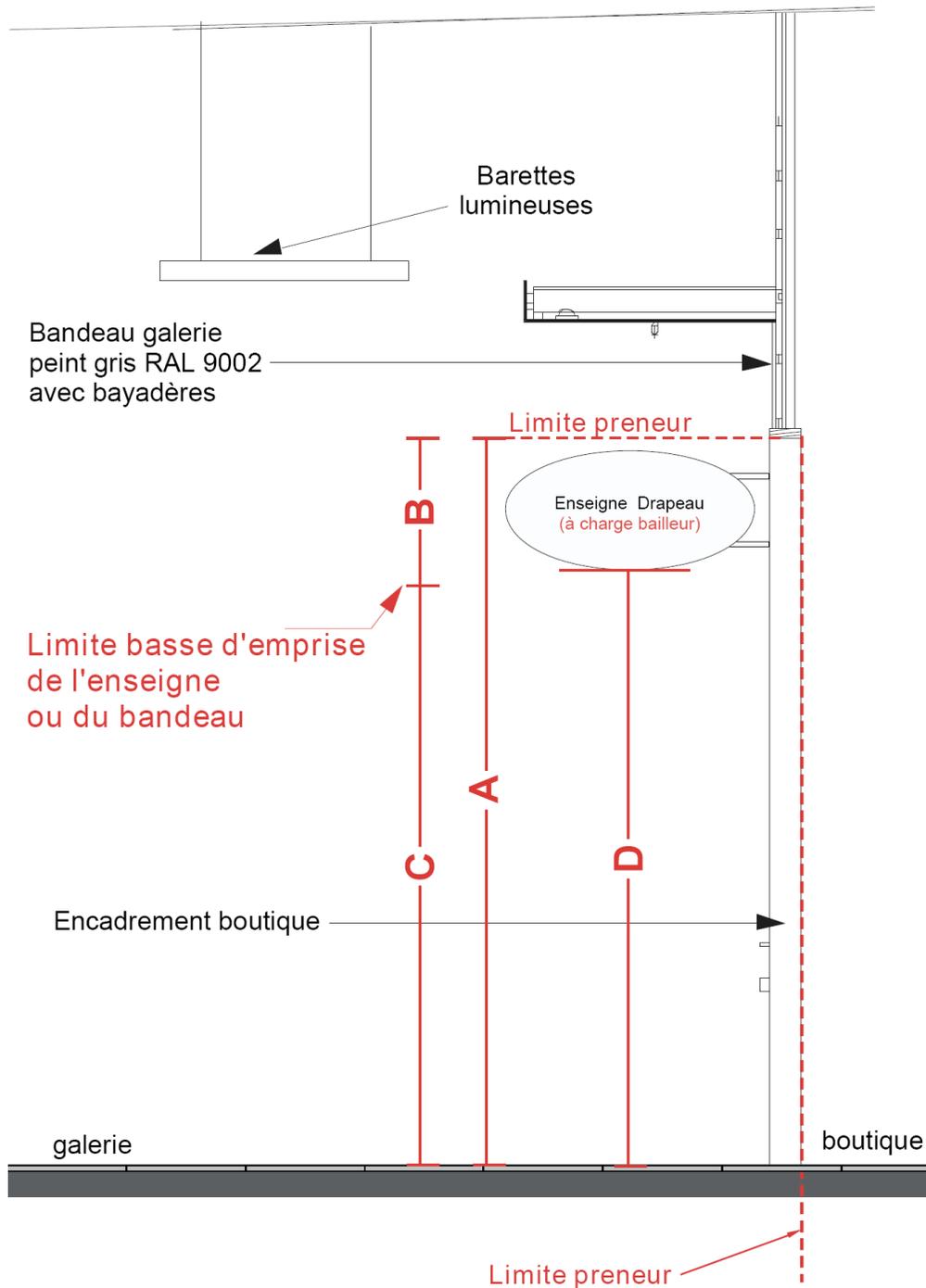
- Les séparatifs seront à charge preneurs
- Les séparatifs seront au design de la galerie. (Concept bailleur)
- Le logo du preneur pourra être apposé sur le séparatif selon charte bailleur.



A- FACADES et ENSEIGNES INTERIEURES BOUTIQUES et MS



2- COUPE DE PRINCIPE



- A** = Hauteur façade Preneur
- B** = Hauteur de bandeau ou emprise enseigne
- C** = Hauteur minimale sous l'enseigne ou le bandeau
- D** = Hauteur sous drapeau preneur (identique pour l'ensemble de la Galerie)

➔ Ces cotes sont précisées site par site

3- LES ENSEIGNES

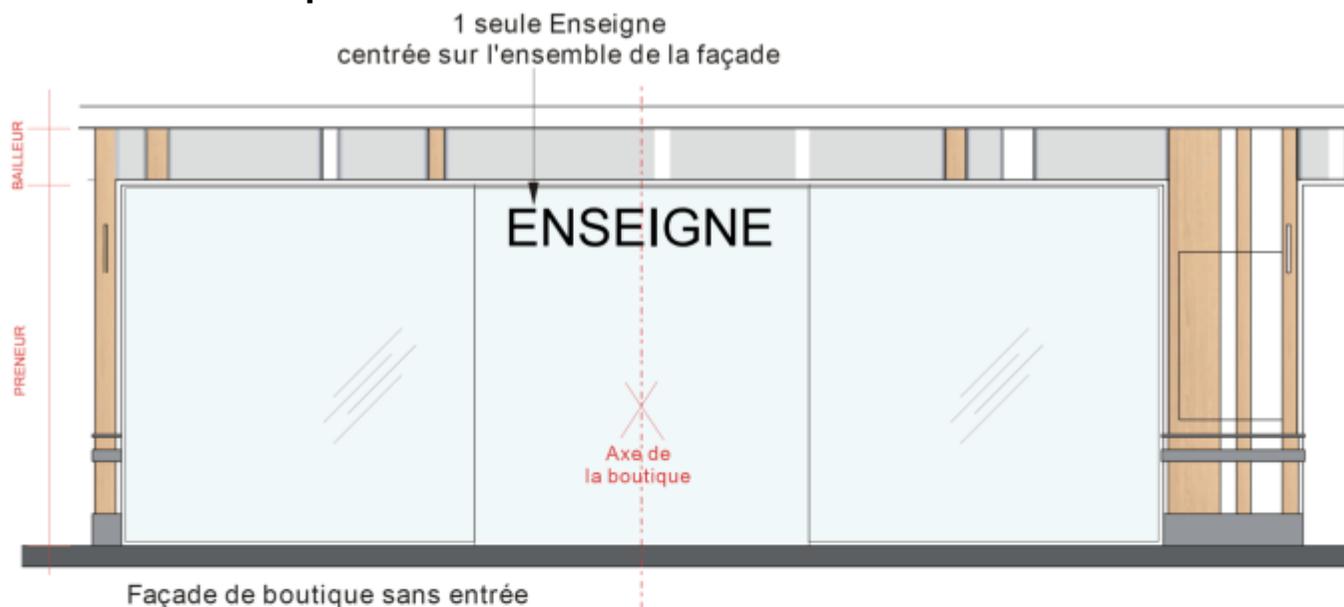
3- LES ENSEIGNES

3.1 : Nombres d'enseignes et leur implantation en façade

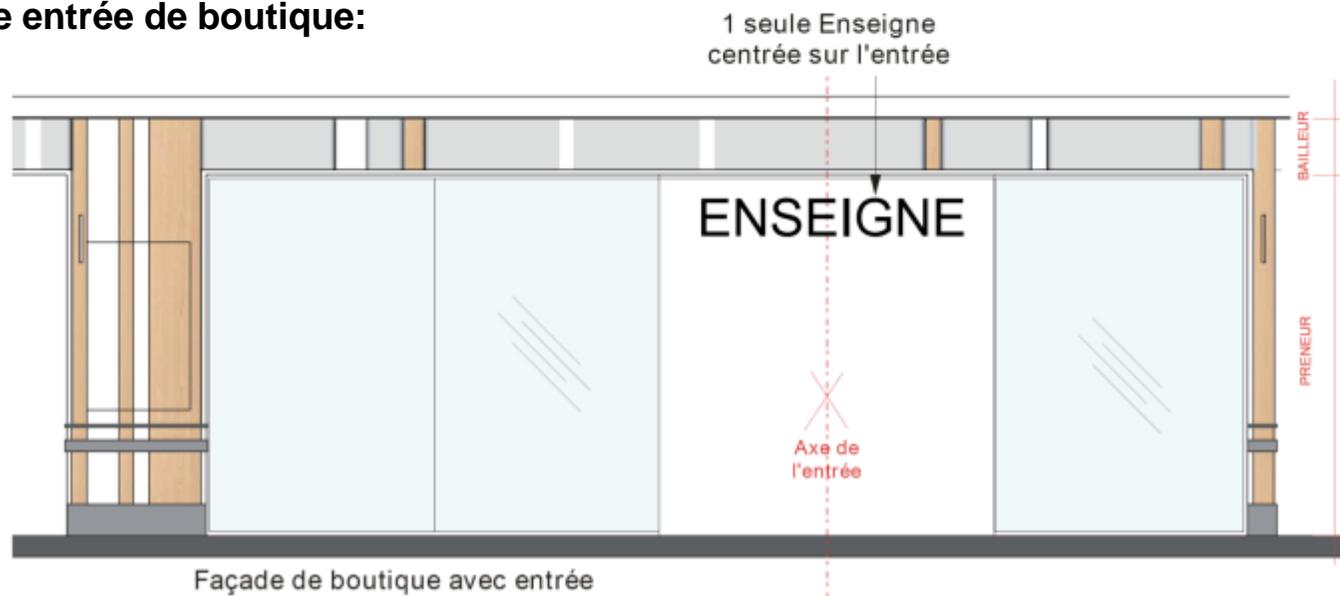
Pour toutes les boutiques, 1 seule enseigne par façade est acceptée.

2 cas de figures:

- la façade ne possède pas d'entrée de boutique:



- La façade possède une entrée de boutique:



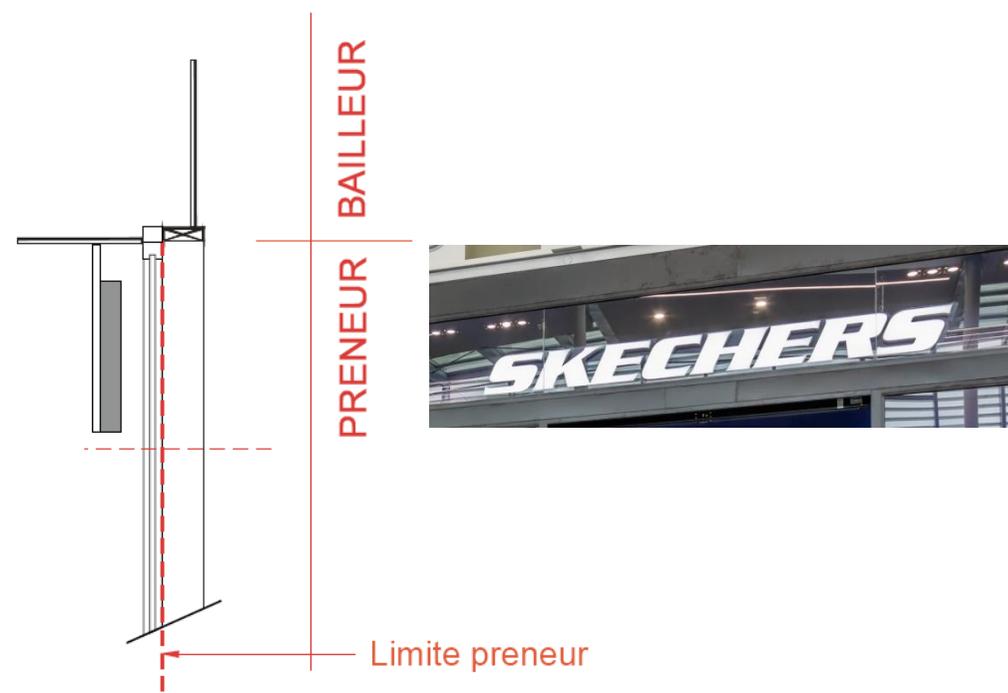
3- LES ENSEIGNES

3.2 : Typologies

Pour toutes les boutiques

- seront privilégiées les enseignes en lettres boitiers ou lettres découpées
- les enseignes ne doivent pas dépasser de plus de 8 cm de la limite preneur

Cas des enseignes devant ou derrière un vitrage



Enseigne Lettres boitiers lumineuses devant le vitrage:

- **Texte/logo:** lettre boitier lumineuse en matériau diffusant (PMMA), teinte selon identité preneur.
- **Eclairage interne** par intégration de leds

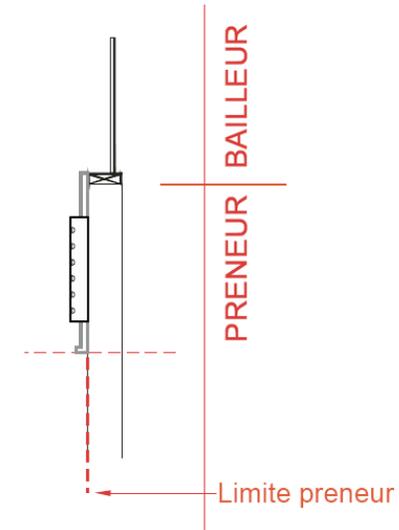
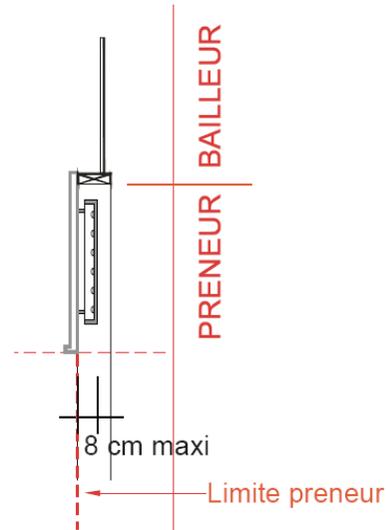
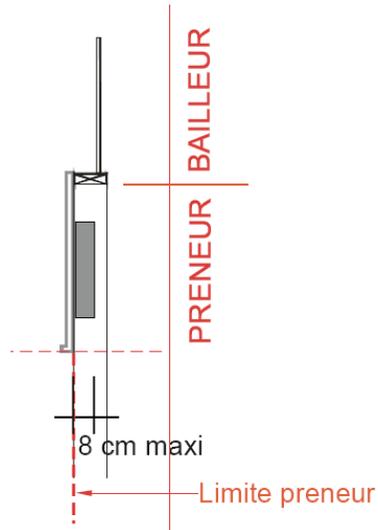
Enseigne Lettres boitiers lumineuses derrière le vitrage:

- **Texte/logo:** lettre boitier lumineuse en matériau diffusant (PMMA), teinte selon identité preneur.
- **Eclairage interne** par intégration de leds

3- LES ENSEIGNES

3.2 : Typologies

Cas des enseignes sur un bandeau plein



Enseigne Lettres boitiers lumineuses diffusantes

- **Bandeau** support tôle ou bois, teinte selon identité preneur.
- **Texte/logo**: lettre boitier lumineuse en matériau diffusant (PMMA), teinte selon identité preneur.
- **Eclairage interne** par intégration de leds



Enseigne Lettres boitiers opaques rétro-éclairées:

- **Bandeau** support tôle ou bois, teinte selon identité preneur.
 - **Texte/logo**: lettre boitier opaques décollées du bandeau, teinte selon identité preneur.
 - **Rétro-éclairage** par Leds encastrés à l'arrière du boitier
- Sources: Leds blancs invisibles de l'extérieur



Enseigne découpée dans le bandeau:

- **Bandeau** de façade tôle, teinte selon identité preneur.
- **Texte/logo**: lettre découpée dans la face du bandeau, teinte selon identité preneur.
- **Face** diffusante.
- **Eclairage interne** par Leds blancs



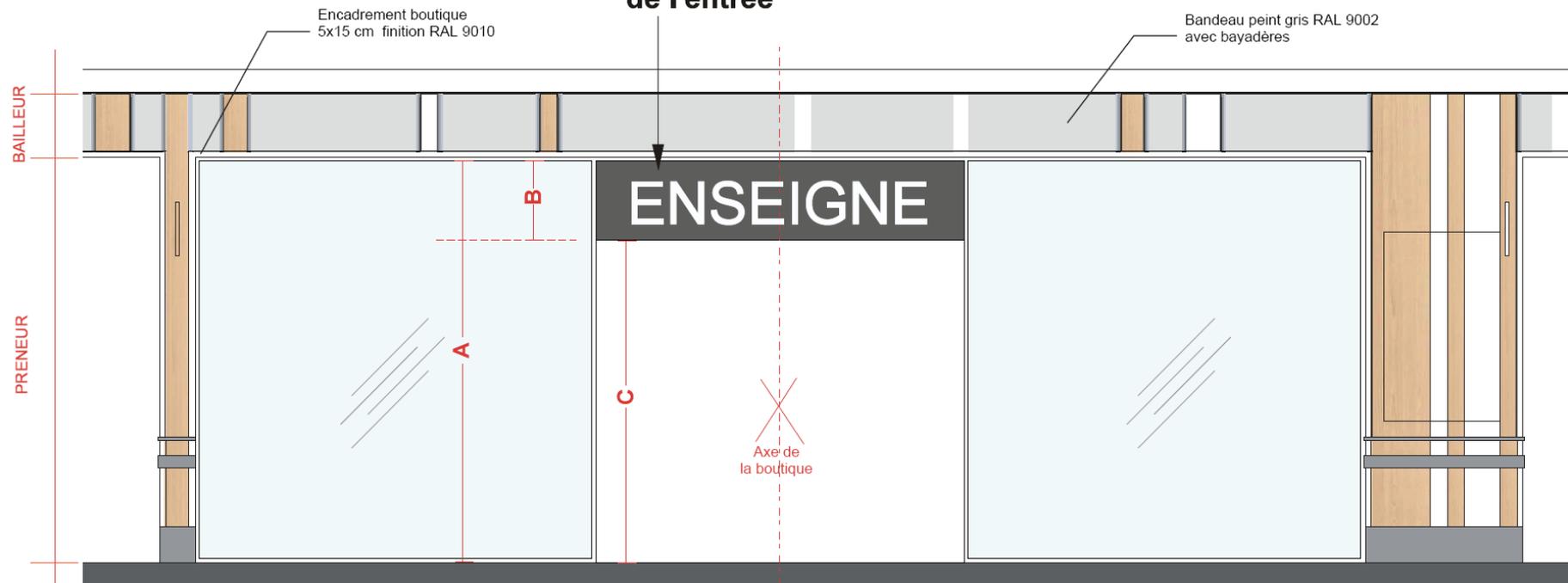
3- LES ENSEIGNES

3.3 : Les positions

Cas 1: L'enseigne est positionnée sur un caisson au dessus de l'entrée



Enseigne sur caisson au-dessus de l'entrée

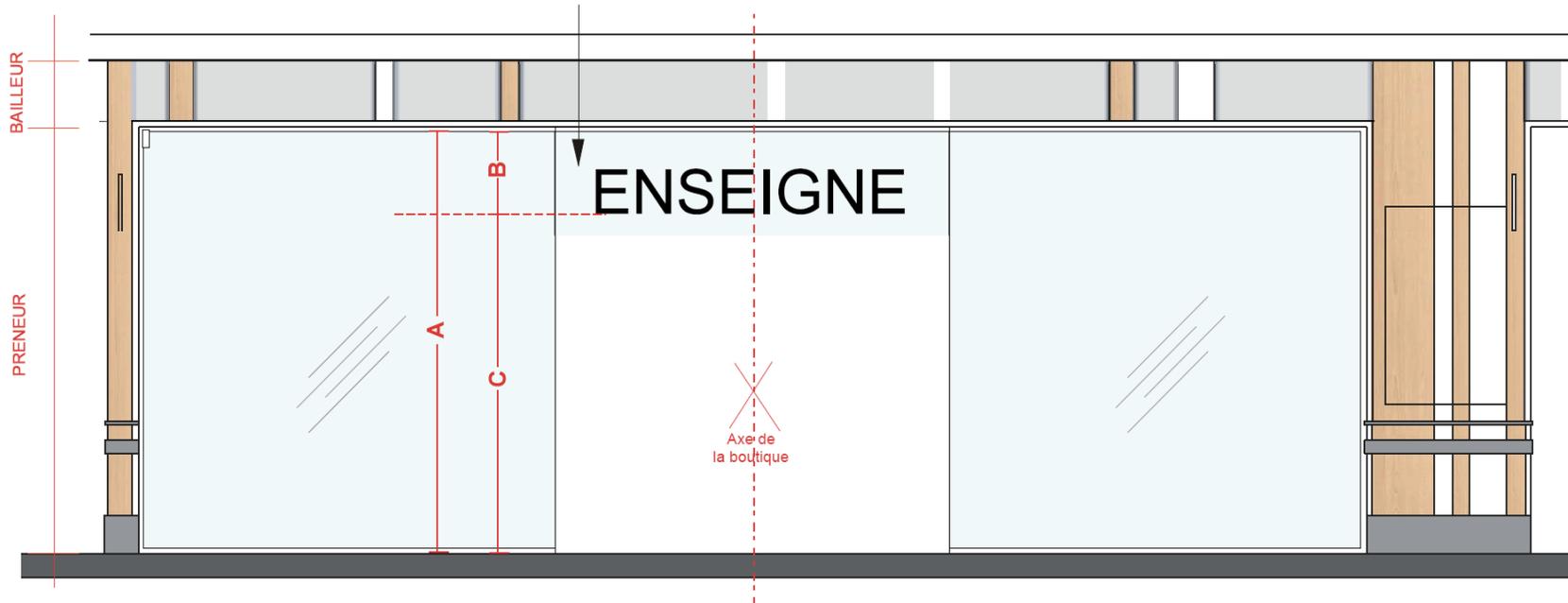


3- LES ENSEIGNES

3.3 : Les positions

Cas 2: L'enseigne est positionnée devant ou à l'arrière du vitrage

Enseigne devant ou derrière le vitrage
au-dessus de l'entrée



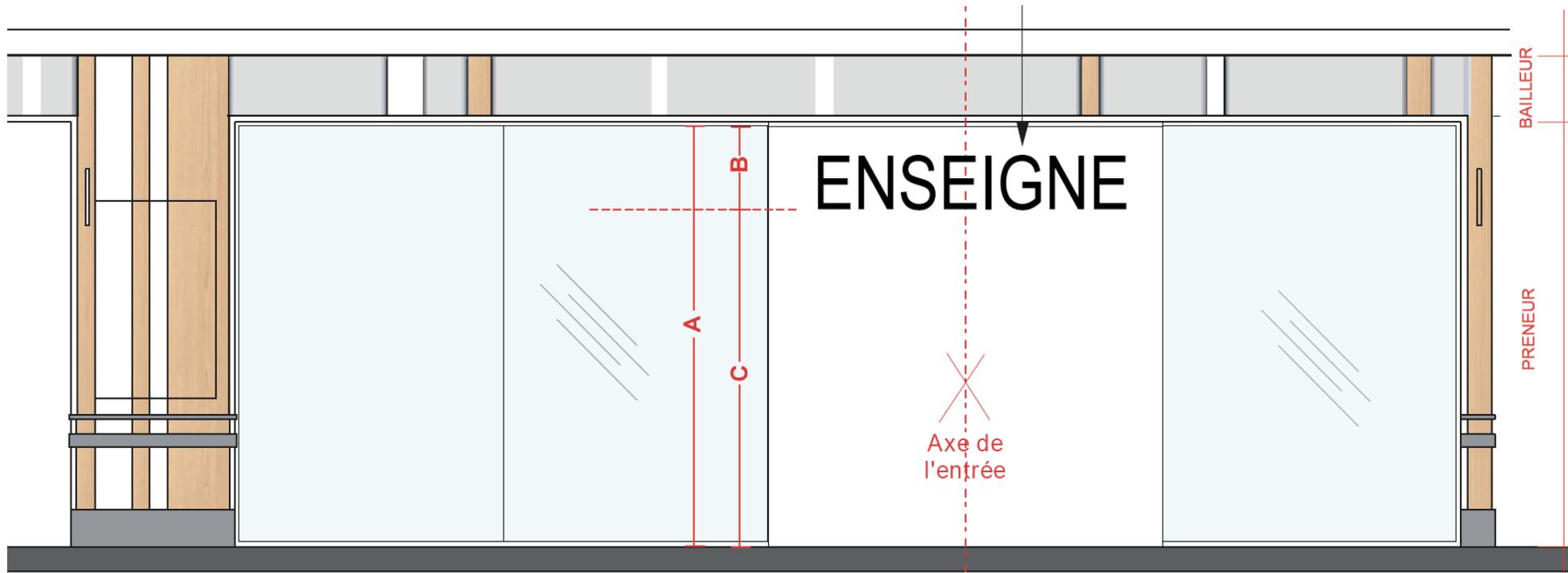
3- LES ENSEIGNES

3.3 : Les positions

Cas 3: L'enseigne est suspendue au-dessus de l'entrée



Enseigne suspendue au-dessus de l'entrée



3- LES ENSEIGNES

3.4 : Les Drapeaux preneurs

Les enseignes drapeaux, au concept de la galerie marchande, sont mises en place par le bailleur pour chacune des boutiques de la galerie marchande.

Elles seront positionnées à la même hauteur dans l'ensemble de la galerie.

Les deux faces recto verso identiques intégreront le logo ou le nom ou le picto de l'enseigne suivant les 3 cas de figure suivants:

- **Cas N°1:** le logo en Haute Définition de l'enseigne preneur est communiqué au bailleur pour la bonne réalisation de son enseigne drapeau.
- **Cas N°2:** le logo n'est pas transmis ou le preneur n'a pas de logo défini alors l'enseigne drapeau sera réalisée sur la base de la maquette ci-dessous (Fond ROUGE et lettrage BLANC typo Gotham Medium majuscule)
- **Cas N°3:** Les boutiques de services seront identifiées par un drapeau fond rouge + picto spécifique blanc.

Cas N°1:

boutique avec logo enseigne
= mise à l'image de l'enseigne preneur



Cas N°2:

boutique sans logo Enseigne
= mise en place du nom
Texte Majuscule (Typo Gotham medium)
blanc sur fond rouge



Cas N°3:

boutique services
= mise en place Picto du service



Drapeaux ovales (nouvelle typologie)

2 formats possibles:
100x 48 cm
120x 57 cm

Drapeaux rectangulaires

format :
50x60 cm



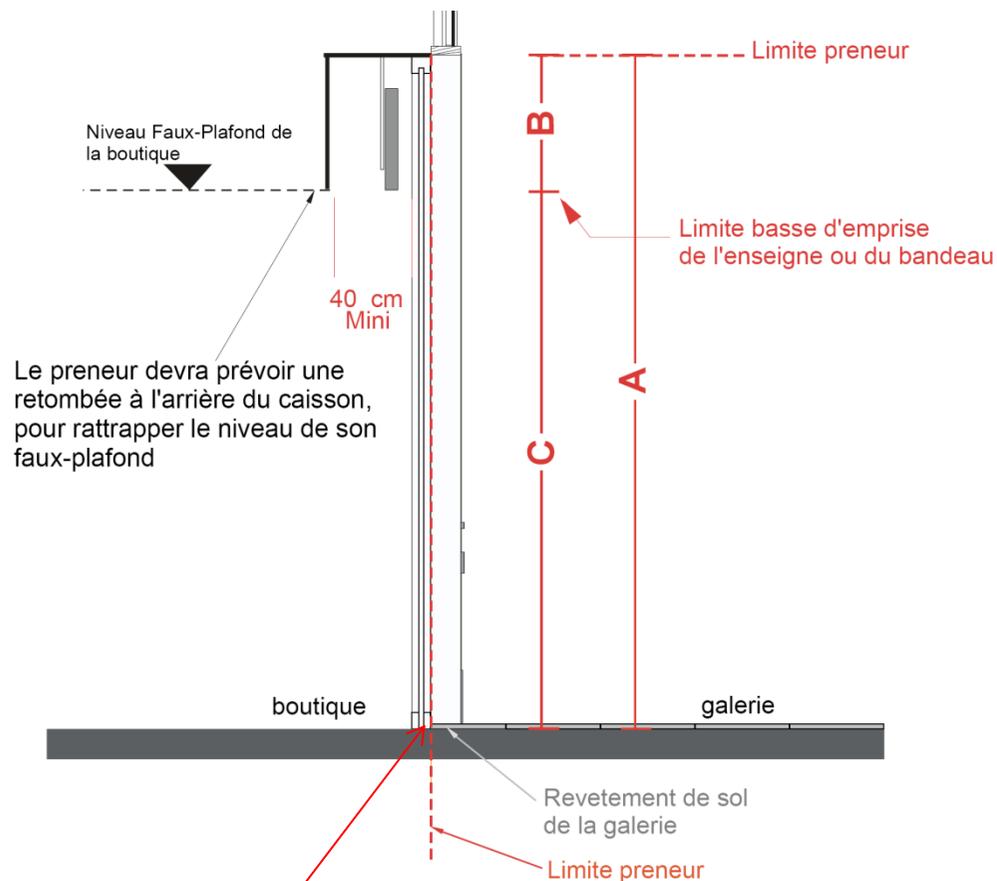
La typologie, le format et l'altimétrie des enseignes drapeaux preneurs sont définis site par site.

4- LES FACADES BOUTIQUES DANS LA GALERIE

4. LES FAÇADES BOUTIQUES DANS LA GALERIE

4.1 Les Façades Vitrées

- Les vitrages toute hauteur seront privilégiés et de préférence collés bord à bord verticalement afin de limiter les montants verticaux dans le calepinage de façade.
- Dans le cas d'un vitrage toute hauteur et d'une boutique avec un faux-plafond, une retombée verticale, à l'arrière du vitrage, peut rattraper le niveau du faux plafond de la boutique
- Une plinthe pleine est admise.



- La vitrine ne doit pas dépasser la limite preneur de la boutique .
- En cas de vitrine en retrait, la surface apparente sera traitée impérativement avec le carrelage du sol de la galerie

4. LES FAÇADES BOUTIQUES DANS LA GALERIE

4.2 Les Façades Ouvertes

Façade ouverte avec un rideau de fermeture de type métal Microperforé laqué ou PVC transparent.



➔ Le Rideau finition galvanisée est à proscrire

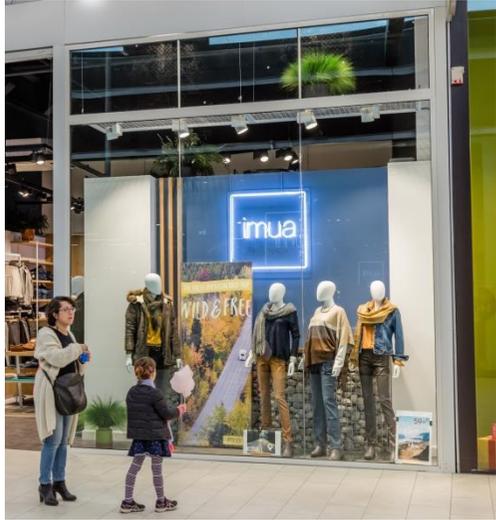


La façade peut être partiellement occultée par un pilastre ou un portique marquant l'entrée

5- LES VITRINES

5. LES VITRINES

- L'objectif est d'obtenir des vitrines commerçantes



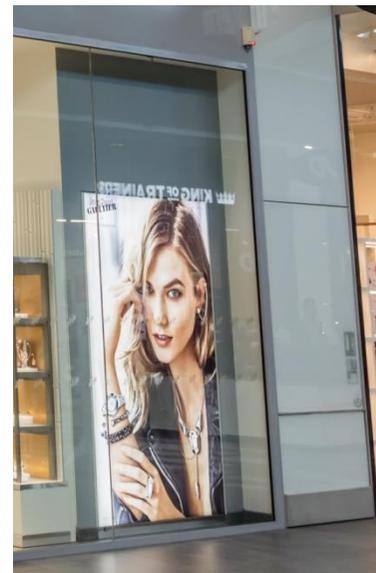
Présentoirs et enseignes en retrait



Ecrans numériques en retrait



Visuel lumineux
en retrait de la
vitrine



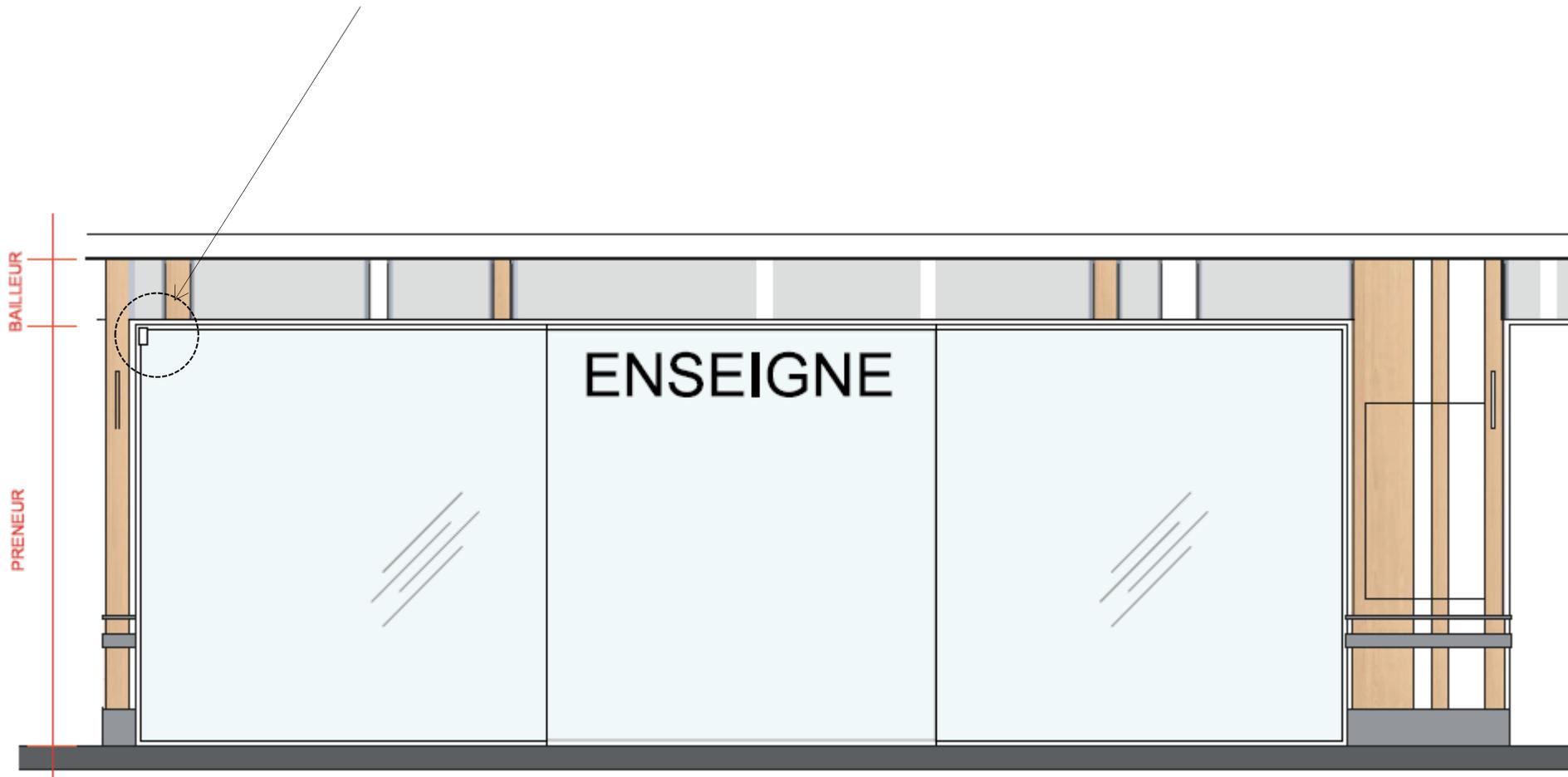
➔ Dans le cas de concepts décoratifs plus fermés sur la galerie, l'occultation doit se faire en retrait de la vitrine par un traitement partiel qualitatif (Pas d'adhésivage sur le vitrage)

6- COUPURES d'URGENCE

6. COUPURE d'URGENCE

- Position de la Coupure d'urgence des enseignes de boutiques:

- La coupure d'enseigne sera positionnée dans l'emprise preneur en haut à gauche de la façade.
- Une implantation sur les pilastres ou portiques est à proscrire.



7- LES TERRASSES

7. LES TERRASSES

7.1: Emprise et mobilier:

Emprise:

- Emprise définie par la bailleur à respecter

Mobilier:

- Mise en place par le preneur d'un mobilier qualitatif et approprié aux exigences d'utilisation intensive.
- Finition et modèle soumis à l'approbation du bailleur
- Pas de parasol ou de banne.

Séparatifs:

- Les séparatifs seront au design de la galerie. (Concept bailleur)
- Le logo du preneur pourra être apposé sur le séparatif selon charte bailleur.

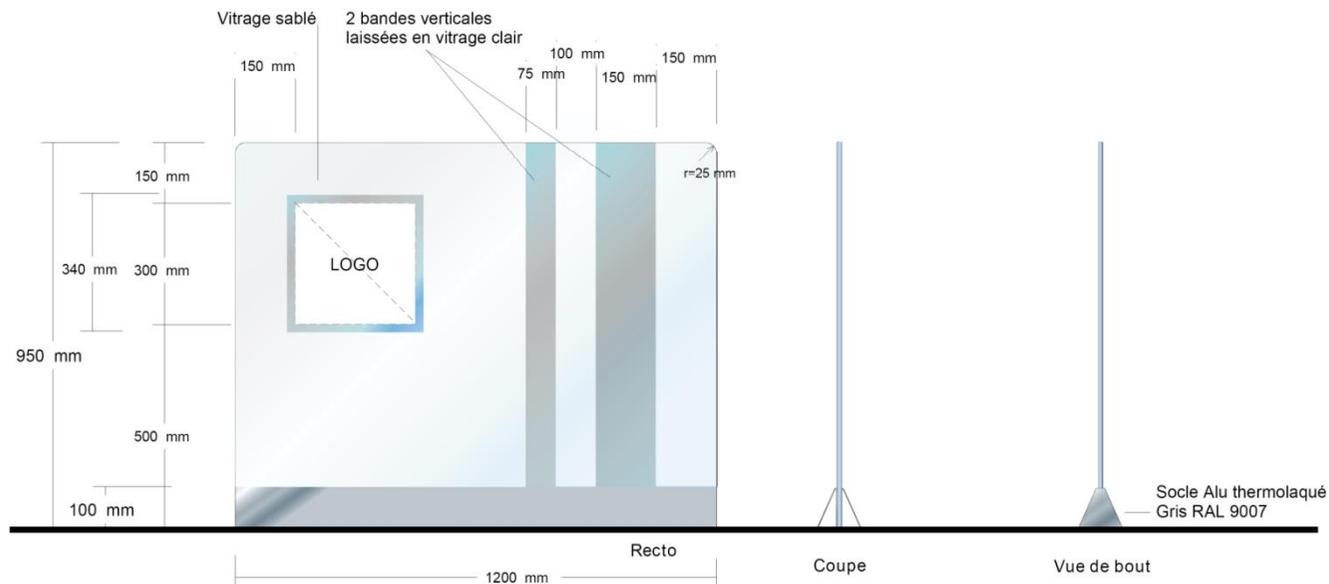


TABLEAU TRAVAUX PRENEUR-BAILLEUR RECAPITULATIF TECHNIQUE

	CPTA STANDARD		CARACTERISTIQUES TECHNIQUES
	Bailleur	Preneur	
RIA			
1 attente avec vanne O/F dans MS en limite de coque	X		
installation spécifique à l'aménagement		X	
SPRINKLAGE			
fourniture et pose nappe haute	X		
modification de l'installation nappe haute en fonction de l'aménagement par l'entreprise du Bailleur		X	
fourniture et pose nappe basse		X	
ELECTRICITE			
tarif jaune pour cellule > 300m ² et restauration	X		à définir
tarif bleu	X		à définir
colonne technique dans local comptage OU boutique	X		
cablage depuis local comptage OU boutique jusqu'au futur TGBT	X		
terre au TGBT	X		
compteur + disjoncteur		X	
demande d'abonnement Preneur		X	
local électrique Preneur		X	
France TELECOM			
demande de ligne et d'abonnement		X	
cablage depuis l'arrivée FT jusqu'au local Telecom	X		ligne 7 paires
installation preneur		X	
DESENFUMAGE			
désenfumage livré conforme à l'IT 246 selon norme en vigueur	X		
commande désenfumage naturel		X	
désenfumage mécanique y compris alimentation électrique		X	
CHAUFFAGE - CLIMATISATION			
sortie toitures y compris étanchéité et chevêtres	X		
crosses nécessaires pour alimentation électrique (installées en sous face toiture)	X		
appareils de chauffage/climatisation SDV y compris Roof Top		X	à définir
appareils de chauffage/climatisation sociaux		X	
plénum de raccordement		X	
mise en place des réseaux gaines et diffuseurs		X	
raccordement appareils à l'installation électrique		X	
Gaz			à définir
CIRCULATIONS VERTICALES			
trémie et gaine ascenseur	X		
escaliers et accès secours	X		
ascenseur		X	
monte charge		X	
travellator / escalator		X	
VENTILATION			
ouvertures en toiture	X		à définir
système d'extraction locaux sociaux		X	
mise en place des réseaux de gaine intérieure		X	
raccordement appareils à l'installation électrique		X	
SSI-SSS			
HP de sécurité		X	
raccordements (depuis limite coque) au PCS	X		
organes spécifiques SSI et SSS		X	
HP d'ambiance		X	
sonorisation d'ambiance		X	
AUTRES TRAVAUX			
murs séparatif, toute hauteur, entre réserve et SDV		X	
porte CF entre réserve et SDV		X	
facade mail (vitrine + volet roulant)		X	
enseignes sur bandeau		X	
enseignes drapeaux	X		
dallage	X		à définir
			à définir
coulage de chape et pose carrelage		X	
1 attente EU par local	X		à définir
fourniture bac à graisse		X	
pose et raccordement du bac à graisse par l'entreprise du Bailleur		X	
Eau potable	X		à définir
nettoyage final vitrines et abords boutique		X	
portes donnant sur l'extérieur	X		
Plancher haut	X		à définir

CENTRE COMMERCIAL

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

ANNEXE 3

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

PREAMBULE

Dans le cadre de sa stratégie RSE, le Bailleur s'engage à réduire les impacts environnementaux de son activité sur l'environnement. Il s'attache plus particulièrement à réduire les consommations de fluides (électricité, gaz, chaleur urbaine et eau), à mieux valoriser les déchets, à améliorer l'accueil de la biodiversité sur les espaces verts, à réduire l'empreinte carbone de ses centres,...

Ces actions s'accompagnent de la recherche d'une certification Breeam in – Use pour ses centres, certification environnementale de l'exploitation.

Le Bailleur souhaite que cet engagement soit partagé par le Preneur dans l'aménagement et l'exploitation de son local. Ainsi, le présent document détaille les mesures obligatoires que le Preneur doit mettre en place et les bonnes pratiques qu'il est encouragé à suivre.

1. TRAVAUX PRENEURS

Les entreprises réalisant les travaux pour le compte du Preneur sont tenues de respecter les exigences d'une démarche « chantier à faible impact environnemental », à savoir :

- le tri et la valorisation des déchets de chantier,
- la lutte contre toute pollution : interdiction du brûlage de matériaux, protection des sols à risque par une structure étanche,
- la limitation des nuisances sonores en planifiant les tâches générant de fortes nuisances sonores : regroupement des tâches sur une même plage horaire, limitation des horaires d'ouverture et de fermeture du chantier,...
- la limitation des bruits d'équipements : utilisation d'équipements insonorisés, recours aux équipements électriques et hydrauliques,
- la limitation des poussières et salissures : installation d'un dispositif de nettoyage des roues de camion, nettoyage régulier des voies d'accès, arrosage des voies de circulation poussiéreuses, mise en place de bâches de protection.

A l'issue des travaux, le Preneur transmettra au Bailleur les bordereaux de suivi des déchets de chantier ou une synthèse des tonnages par typologie de déchets.

2. GESTION DE L'EAU

Dans le local qu'il exploite, le Preneur devra installer des équipements hydro économes (mousseurs, réducteurs de pression, chasse d'eau double commande, robinet à détecteur de présence, douche à débit limité,...) permettant de réduire la consommation en eau potable, dans la logique des efforts réalisés par le Bailleur pour les équipements communs.

Pour les activités pour lesquelles la réglementation l'exige (pressings, coiffeurs, restaurants,...), le Preneur ne rejettera pas au réseau les effluents (solvants, huile ...) et devra en prévoir une évacuation spécifique via des filières de traitement spécialisées.

3. GESTION DES DECHETS

Pour la gestion des déchets, le Bailleur met à disposition du Preneur un / des locaux déchets permettant un tri des typologies suivantes :

- cartons,
- plastiques,
- DIB,
- fermentescibles.

Le Preneur s'engage à trier ses déchets selon les typologies précédemment listées et conformément aux règles d'affichage éventuellement présentes dans les locaux de stockage des déchets.

CENTRE COMMERCIAL

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

Ponctuellement, des enlèvements spécifiques peuvent être programmés (encombrants, palettes en bois ...).

Le Preneur s'engage à prendre à sa charge la gestion des déchets issus des filières REP (Responsabilité Elargie du Producteur) : DEEE, DASRI, huiles ...

4. GESTION ENERGETIQUE

➤ Mesure et pilotage

L'amélioration de la performance énergétique est un enjeu environnemental majeur dans le secteur du bâtiment. En effet, il représente à lui seul 43% de consommation annuelle nationale d'énergie.

Ce souci s'est notamment traduit dans le plan masse du projet, les matériaux mis en œuvre, les systèmes énergétiques communs et la mise en œuvre d'outils de suivi et de pilotage des systèmes énergétiques.

Le Bailleur souhaite associer le Preneur à cette démarche permettant ainsi une démarche globale sur l'ensemble de la galerie marchande.

Ainsi, le Preneur est tenu de :

- collaborer pleinement avec le Bailleur ou ses représentants pour améliorer la performance énergétique du site. Pour cela, le Preneur s'engage à transmettre sa consommation générale d'énergie au moins 1 fois par an au Bailleur ou à ses représentants. Afin de faciliter cet échange d'information, le Preneur est encouragé à faire installer par son fournisseur d'énergie un compteur général d'électricité permettant le télérelevé et compatible avec la GTC du Centre quand elle existe,
- mettre en place des sous-compteurs d'énergie par usage. Cette mesure permet de détecter les surconsommations et les pannes. Les usages à prendre en considération sont :
 - chauffage et climatisation,
 - ventilation,
 - éclairage,
 - Eau Chaude Sanitaire (ECS) pour la restauration,
 - rideaux d'air chaud
 - circulations verticales (ascenseur, escalators ...)
 - usages spécifiques (fours, chambre froide, ...) pour la restauration.
- mettre en place des sous-compteurs par zone pour les commerces de plus de 500 m²
 - surface de vente,
 - réserves,
 - bureaux.

➤ Performance énergétiques des installations de Chauffage, Ventilation et Climatisation (CVC) du Preneur

La première étape pour limiter les consommations énergétiques des appareils de CVC est de réduire ses besoins.

Le Preneur est encouragé à :

- respecter les températures de consigne,
- mettre en place un système de gestion permettant de programmer les systèmes de CVC en tenant compte par exemple des horaires d'ouverture du Centre Commercial, du degré d'hygrométrie, de la concentration en polluant des zones (CO₂, NO_x), de la température extérieure...

➤ Performance énergétique de l'éclairage

L'éclairage des surfaces de vente représente une part importante de la consommation énergétique globale d'une boutique. Ce poste est donc un levier majeur de la réduction des consommations d'électricité.

Ainsi, dans le respect du concept d'aménagement du Preneur, ce dernier est tenu de se conformer aux prescriptions suivantes :

CENTRE COMMERCIAL

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE

- mettre en place des éclairages à haut rendement en préférant les LED et les tubes de type T5 ou T8
- équiper les tubes fluorescents de ballast électronique à haute fréquence,
- mettre en œuvre tout autre équipement permettant de réduire la consommation due à l'éclairage,
- respecter les niveaux d'éclairement réglementaires,
- éteindre l'éclairage de sa boutique en dehors des horaires d'ouverture du centre,
- veiller à l'extinction de son enseigne, en conformité avec la réglementation sur l'éclairage nocturne et afin de limiter la pollution lumineuse
- Dans la mesure du possible, mettre en place des systèmes de contrôle automatique de l'éclairage (programmation horaire, détection de présence ...)

Le Preneur est encouragé à ne pas dépasser les puissances installées au mètre carré de surface de vente suivantes (tout éclairage confondu) :

- surface de vente supérieure à 300 m² : 110 W/m²,
- surface de vente inférieure à 300 m² : 80 W/m²,
- réserves : 12 W/m².

Pour obtenir de tels niveaux de performance, les dispositifs d'éclairage devront être performants et intégrer des systèmes de programmation et de commande efficaces. Le tableau ci-dessous donne à titre indicatif le rendement des principaux types de sources lumineuses. L'efficacité des luminaires est également à prendre en compte en considération, notamment en évitant l'éclairage indirect.

CENTRE COMMERCIAL**CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE**

	Types de lampes	Puissance en watts (W)	Température de couleur (Tc) en kelvins (K)	Indice de rendu des couleurs (IRC)	Efficacité lumineuse en lumens par watt (lm.W ⁻¹)	Durée de vie économique (heures)	Utilisation dans les commerces
Eclairage d'accentuation	Incandescentes classiques *	40 à 400	2 700	100	11 à 19	1 000	■
	Halogènes * tension normale (230 V)	25 à 500	2 900 à 3 000	100	13 à 20	2 000	*
	Halogènes TBT * (12 V) dichroïque ou non	15 à 150	3 000	100	15 à 25	2 000 à 4 000	*
	Sodium blanc	35, 50, 100	2 500	83	46 à 48	10 000	* * *
	Iodures métalliques à brûleur céramique	35 à 250	3 000 à 4 200	80 à 97	54 à 95	6 000 à 15 000	* * *
	Diodes (Led)		Couleurs : non significatif Blanches : environ 6 500	Couleurs : non significatif Blanches : environ 75 à 80	5 à 20	> 60 000	Uniquement: Accentuation Décoration Repérage
Eclairage général	Tubes fluorescents standards	18 à 58	2 900 à 6 500	50 à 76	64 à 80	8 000	■
	Tubes fluorescents haut rendement	18 à 58	2 700 à 6 500	85 à 98	73 à 103	12 000 à 16 000 (avec ballast électronique)	* *
	Tubes fluorescents électroniques 16 mm	14 à 80	2 700 à 6 500	85 à 95	96 à 104	16 000 à 20 000	* * *
	Fluocompactes à culot à broches	5 à 70	2 700 à 5 000	85	50 à 87	12 000 à 15 000	* *
Eclairage général ou d'accentuation	Fluocompactes professionnelles culot E14/E27/B22	5 à 27	2 700 à 4 000	85	44 à 87	12 000 à 15 000	*

* Contrairement à toutes les autres, ces lampes sont très sensibles aux variations de tension.
Une lampe standard classique 230 V verra sa durée d'utilisation quasiment divisée par deux.

■ A éviter - * Bon - * * Très bon - * * * Excellent

Source: AFE (association française de l'éclairage)

5. EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Compte tenu de leur impact majeur sur l'environnement, le Preneur assurera un entretien régulier des installations de réfrigération /climatisation dont il a la gestion afin de prévenir et limiter toute fuite de fluides réfrigérants.

Pour ses installations, le Preneur est également encouragé à choisir des réfrigérants au Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) le plus faible.

6. MATERIAUX

Le choix des matériaux pour l'aménagement et la décoration du local du Preneur est à la charge de ce dernier. Cependant, le Bailleur encourage le Preneur à mettre en œuvre des matériaux dont les caractéristiques ont un impact limité sur la qualité de l'air intérieur du Centre Commercial.

A cet effet, le Preneur sera particulièrement vigilant à la concentration en Composés Organiques Volatils (COV) des produits.

Ainsi, pour les peintures, colles et le vernis, le Preneur est encouragé à choisir des produits de catégorie A ou A+ selon l'étiquetage environnemental en vigueur (cf image ci-dessous).

CENTRE COMMERCIAL

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES – GALERIE MARCHANDE



Plus généralement, le Preneur est encouragé à utiliser des matériaux et matériels à faible impact environnemental : écolabel européen, ange bleu, énergie star, certification PEFC, FSC,...