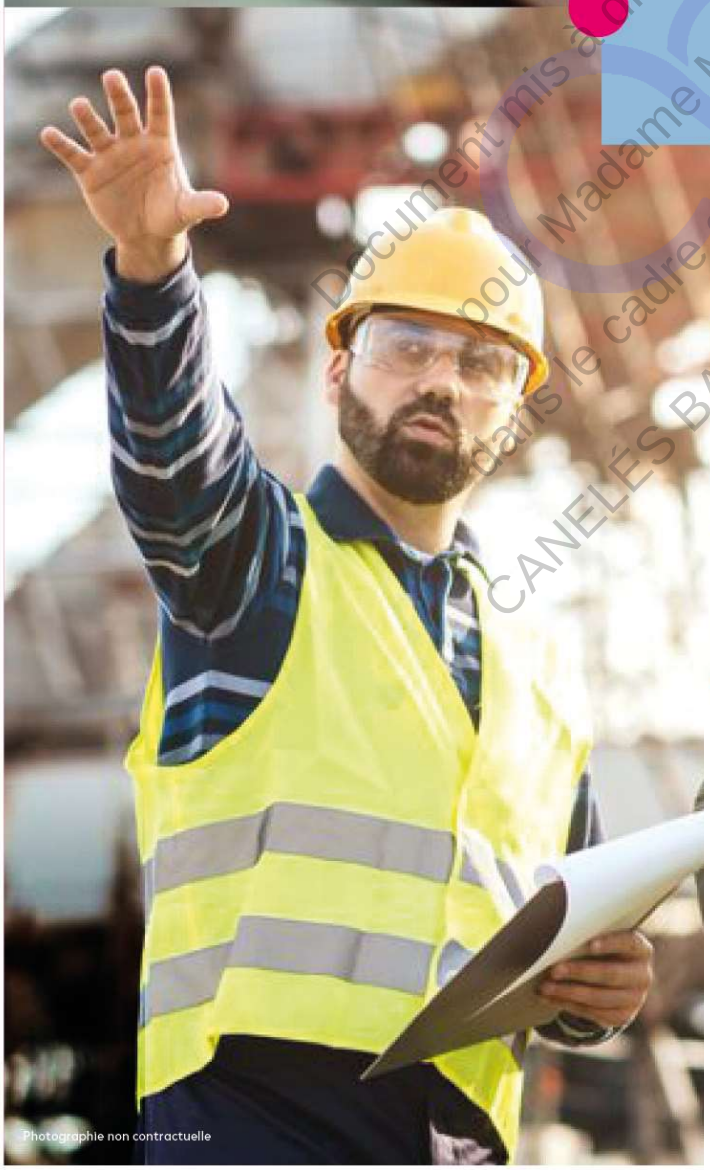
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



with citizens
for citizens

CEETRUS
with citizens • for citizens

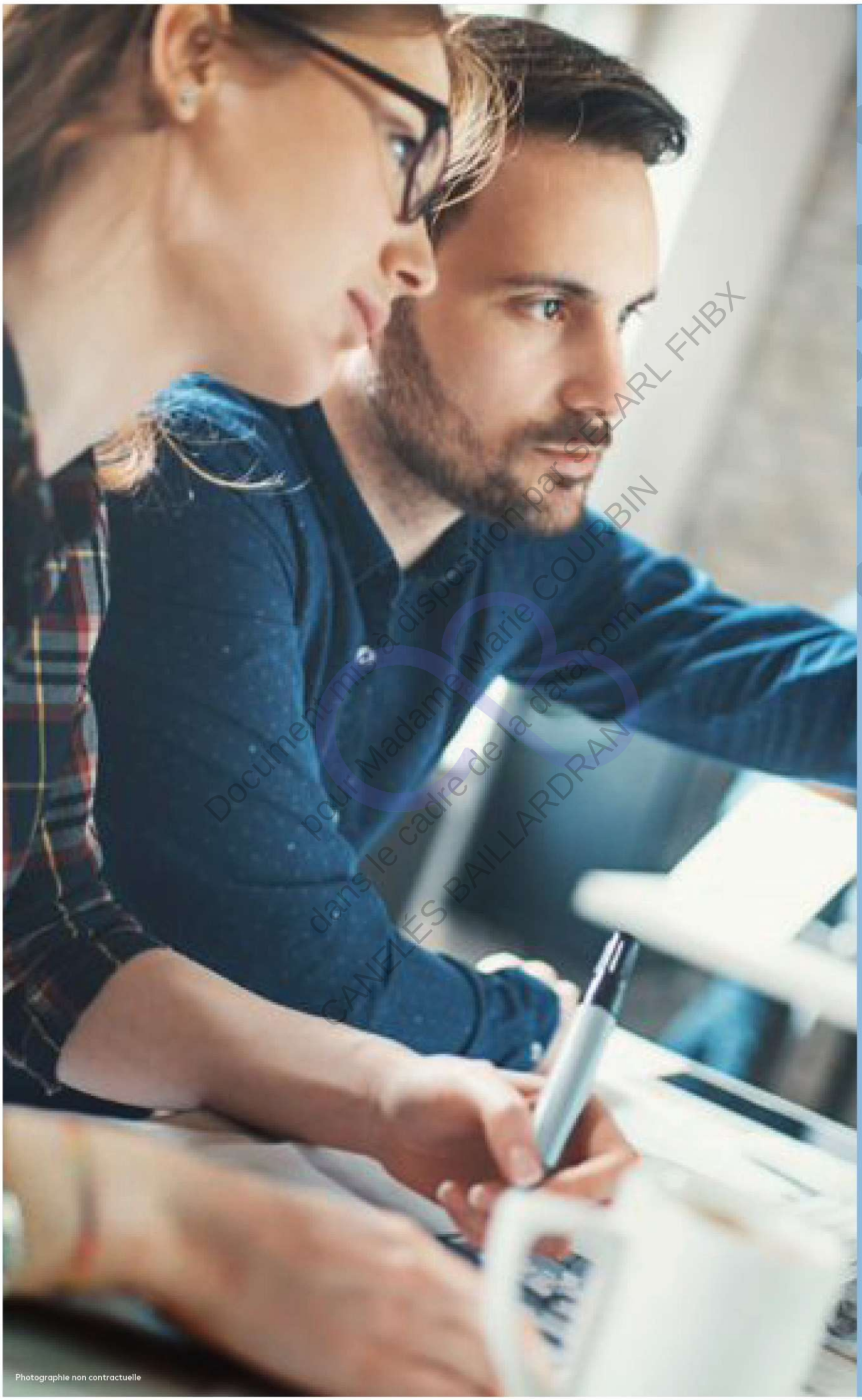


CONTRAT DE BAIL

BORDEAUX LAC
BAILLARDRAN

Document mis à disposition par SELARL BAX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Identité des Parties

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la data room
CANZÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

IDENTITÉ DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1°) La société **CEETRUS FRANCE,** Société par Actions Simplifiée à capital variable, dont le Siège Social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 243-245 Rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n°969 201 532,

Représentée par la société **NHOOD SERVICES FRANCE**, anciennement dénommée TRIMOGEST, Société par Actions Simplifiée à capital variable, dont le siège social se trouve à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 243-245 Rue Jean Jaurès , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n°534 886 411, dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'un mandat de gestion en date du 27 Décembre 2020, titulaire d'une carte professionnelle Syndic, Gestion Immobilière, Transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 5906 2016 000 012 159 délivrée par la CCI de Grand Lille,

Ici représentée par **Madame Aurélie VENTOSA**, dûment habilitée à l'effet des présentes en sa qualité de Responsable Commerciale,

Ci-après « **LE BAILLEUR** »,

D'une part,

ET

2°) La société **WILL DISTRIBUTION**, Société par Actions Simplifiée au capital social de 2 490 358 €, dont le Siège Social est à BORDEAUX (33 000) – 263 Rue Judaïque, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n°520 465 576,

Ici représentée par la société **WILL HOLDING**, Société par Actions Simplifiée au capital social de 266 688 €, dont le Siège Social est à BORDEAUX (33 000) – 263 Rue Judaïque, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n°419 343 553,

Ici représenté par Monsieur **Philippe BAILLARDRAN,** dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après « **LE PRENEUR** »,

D'autre part,

Ci-après ensemble « **LES PARTIES** ».

Document mis à disposition par SELARL CMBRX pour Maître Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELÉS BAIL LABORAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SOMMAIRE

IDENTITÉ DES PARTIES 3
EXPOSÉ 7
DÉCLARATIONS DU PRENEUR 9
CONVENTION DES PARTIES 11
TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES 15
TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL 19
ARTICLE 2.1 – DESIGNATION 19
ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE 19
ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON 19
ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION 20
ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES 20
2.5.1 Diagnostic Technique Amiante 20
2.5.2 Etat des Risques et Pollutions 20
2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique 20
2.5.4 Annexe environnementale 21
TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES 23
ARTICLE 3.1 - LOYER 23
ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER 23
ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION 23
ARTICLE 3.4 - INDEXATION 23
ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE 24
ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER 24
3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché 24
3.6.2 Le loyer du bail renouvelé 25
3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement 25
ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE 26
ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE 26
ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER 26
ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE 26
ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES 27
3.11.1 Définition du chiffre d'affaires 27
3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires 27
3.11.3 Contrôles 28
ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL 28
3.12.1 Généralités 28
3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier 29
3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes 30
3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local 36
3.12.5 Information 38
ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL 38
3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur 38
3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur 39
ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL 39
3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun 40
3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun 40
3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun 42
3.14.4 Contrôle des comptes 42
ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT 42
3.15.1 Généralités 42
3.15.2 Provisions de loyer variable 42
3.15.3 Provisions pour Charges 43
3.15.4 Facturation électronique 43
3.15.5 Prélèvements automatiques 43
3.15.6 Imputation des paiements 44
ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS 44
TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION 47
ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL 47
4.1.1 Durée du Bail 47
4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail 47

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la cataloop
DAVIES ES BAILLAGE

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE....47
4.2.1 Usage exclusif du Local....47
4.2.2 Enseigne du Preneur....48
4.2.3 Autorisations....48
4.2.4 Absence d'exclusivité....48
4.2.5 Clause de non-concurrence....49
ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE....49
4.3.1 Date d'ouverture du Local au public....49
4.3.2 Garnissement....49
4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation....49
ARTICLE 4.4 – TRAVAUX....51
4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail)....51
4.4.2 Autres travaux....52
ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX....52
ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE....52
4.6.1 Esthétique....52
4.6.2 Publicité....53
ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT....53
4.7.1 Installations classées....53
4.7.2 Gestion des déchets....53
4.7.3 Gestion des eaux usées....53
4.7.4 Gestion des énergies....54
4.7.5 Annexe Durable....54
ARTICLE 4.8 – ASSURANCES....54
4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur....54
4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur....54
4.8.3 Responsabilités et recours....56
ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION....56
4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation....56
4.9.2 Droit de cession....57
4.9.3 Droit de préemption du Bailleur....58
ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX....59
CLAUSE RÉSOLUTOIRE....61
RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES....63

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Exposé

Document mis à disposition par SELARL EHLEX
Madame [illegible] COURBIN
dans le cadre de la date du [illegible]
CANELÉS BAILLARD [illegible]

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

EXPOSÉ

Le Local objet des présentes fait partie d'une galerie marchande (ci-après la « Galerie Marchande ») située au sein d'un centre commercial qui pourra comprendre une grande surface alimentaire (ci-après le « Centre Commercial »), lequel est par ailleurs compris dans un ensemble immobilier plus vaste qui comprend notamment des aires de stationnement (ci-après l' « Ensemble Immobilier »).

Le Centre Commercial comme l'Ensemble Immobilier ne sont pas détenus par un unique propriétaire, et le Bailleur étant une personne morale distincte des autres propriétaires du Centre Commercial comme de l'Ensemble Immobilier, sa responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée pour toutes décisions, quelles qu'elles soient, prises par les autres propriétaires ou tout tiers.

Le Local fait partie d'une Galerie marchande appartenant en pleine propriété au Bailleur. Ce dernier pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et la Galerie Marchande serait alors divisée en copropriété, ou division en volume, ou division foncière ou toute structure juridique adaptée, ce que le Preneur accepte.

Les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial pourront en outre être administrées, le cas échéant, par une ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure, ce que le Preneur accepte également.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales du Centre Commercial ou de l'Ensemble immobilier. Ils ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité juridique, physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la législation, de la conjoncture ou des opportunités de la distribution, le ou les propriétaires du Centre Commercial et de l'Ensemble immobilier conservant en conséquence la faculté d'adapter les concepts, de réaliser toutes modifications, toutes surélévations ou extensions éventuelles, notamment des Parties Communes définies au Titre III du Bail ainsi que le cas échéant toute modification de l'état descriptif de division et/ou règlement de copropriété, ce que le Preneur accepte expressément.

La Galerie Marchande est destinée à accueillir des commerces spécialisés offrant à la clientèle les avantages d'accès et les qualités du service du commerce spécialisé, à charge pour le Preneur de satisfaire aux conditions et règlements établis par le Bailleur.

Document mis en disposition par SELARL FHB pour Madame SOPHIE COUPBIN dans le cadre de la date du jour CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Déclarations du Preneur

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le Preneur déclare :

- que les informations le concernant, telles qu'elles figurent en comparution des Parties, sont exactes ;

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

  a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde,

  b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'Article 225.20 du Code Pénal,

  c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,

  d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes,

  e) En outre, en ce qui concerne les personnes physiques :

     - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, et

     - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

- Avoir connaissance de l'organisation juridique du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, et en accepter toutes les conséquences, notamment l'importance et les caractéristiques de ses Parties Communes indispensables au bon fonctionnement du Centre Commercial, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant ;

- Avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité du Local objet des présentes, de la Galerie Marchande, de l'ensemble du Centre Commercial et de son environnement, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, ce dernier ayant apprécié sous sa propre responsabilité le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

Document mis à disposition par SELARL FIDBX
pour Maître Validante Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANEL DES CHILLARDEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Photographie non contractuelle

Convention des Parties

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la datarOOm
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

CONVENTION DES PARTIES

Les Parties ont convenu ce qui suit :

1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE BAIL

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le Local dont la désignation suit, étant précisé que ce Bail est régi par les Articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, ainsi que par les dispositions des Articles 1713 et suivants du Code civil non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » désigne le présent contrat de bail ainsi que ses Annexes telles que listées à l'article « RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES ».

Le Bail est conclu entre les Parties aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par les Annexes.

Le Bail constitue l'unique accord entre les Parties. Il emporte dès lors novation de tous les autres accords ou actes éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet la prise à Bail du même Local.

Chaque Partie confirme par ailleurs avoir sollicité et obtenu de l'autre Partie, préalablement à la conclusion du Bail, toute information déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses obtenues. Chaque Partie reconnait en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'Article 1112-1 du Code civil, au jour de la conclusion du Bail.

Les Parties reconnaissent avoir librement et de bonne foi négocié les termes du Bail, accompagnées du conseil de leur choix, chacune confirmant avoir pu apprécier par elle-même la portée de ses engagements et accepter l'ensemble des stipulations du Bail, de sorte que celui-ci ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion conformément à l'Article 1110 du Code civil.

Document mis à disposition par SELARL FHEX pour Maître Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme ANNEXES BAILLARDRAY

2. INSCRIPTIONS, OBLIGATION D'INFORMATION, NANTISSEMENTS

Le Preneur déclare être régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des métiers, et s'engage à faire inscrire le fonds de commerce exploité dans le Local.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, une copie certifiée conforme par le greffe de son inscription ci-dessus mentionnée, accompagnée le cas échéant des statuts de la société certifiés conformes à l'original ou d'une attestation des commissaires aux comptes donnant la répartition du capital social et des droits de vote entre les associés/actionnaires au jour de la signature du Bail. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte (ou d'influer de quelque manière que ce soit) soit au Bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure visée à l'Article « DECLARATIONS DU PRENEUR » ci-avant.

Tous les nantissements qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les trente jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par le Code de commerce.

3. SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Dans l'hypothèse où la (les) personne(s) physique(s) signataire(s) Preneur(s) des présentes agi(ssen)t pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle(s) devra(ont) obligatoirement être, après immatriculation, le représentant légal en même temps qu'actionnaire(s) ou associé(s) majoritaire(s), restera(ront) seule(s) titulaire(s) du Bail tant qu'elle n'aura(ont) pas notifié au Bailleur, au Siège social indiqué en comparution des Parties, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de reprise du présent contrat de Bail, ou la copie certifiée conforme à l'original

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail.

A défaut d'avoir effectué cette notification dans le délai imparti ci-dessus, la (les) personne(s) physique(s) signataire(s) des présentes restera(ont) seule(s) titulaire(s) du Bail et seul(s) tenu(s) à titre personnel des obligations du Bail lui(leur) incombant. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux stipulations de l'Article 4.9. du Bail.

4. TOLERANCE, INDIVISIBILITE

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

Le présent Bail est réputé indivisible au seul bénéfice du Bailleur ; il en va de même pour le Local objet du présent Bail.

En cas de co-Preneurs par l'effet du présent Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

5. ATTRIBUTION DE COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE

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

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué en comparution des Parties. Le Preneur fait élection en son siège social s'il s'agit d'une personne morale, ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique, tel qu'indiqué en comparution des Parties. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse au cours de leurs relations contractuelles.

6. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

NHOOD SERVICES FRANCE intervient en tant que responsable de traitement tel qu'entendu par la CNIL selon le référentiel mis en œuvre sur la gestion locative adopté le 6 mai 2021.

Les données recueillies dans le cadre de l'exécution du Bail par NHOOD SERVICES FRANCE sont destinées aux seuls personnels ou préposés ayant à en connaître pour l'exécution du Bail.

Seules les données utiles à la gestion du Bail sont demandées. Leur absence peut rendre impossible l'exécution du Bail.

Pour ce qui concerne les traitements effectués par NHOOD SERVICES FRANCE, toute demande d'exercice de ses droits par le Preneur peut être adressée au point de contact suivant : dpo@nhood.com.

Les Parties ont conclu le présent contrat de Bail incluant, de manière incidente, des traitements de données à caractère personnel au regard de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifié par la Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles ainsi que du Règlement UE n°2016/679 du 27 avril 2016. Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur, dans toutes ses évolutions, concernant le traitement des données à caractère personnel.

Ainsi, le traitement des données à caractère personnel de toute personne physique pouvant intervenir directement par la signature du présent contrat de Bail ou, indirectement, en participant à l'exécution des obligations nées du présent contrat de Bail, sont opérés selon les modalités de la présente clause.

Les Parties s'engagent à prendre des mesures organisationnelles et techniques permettant d'assurer la sécurité physique et logique des informations relatives à chacune des Parties recueillies dans le cadre de présent contrat de Bail.

Document mis à disposition par SELARL TIFEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELÉS BAIL ERDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Les Parties, ainsi que les personnes physiques intervenant directement ou indirectement à la conclusion ou à l'exécution du présent contrat de Bail, sont mutuellement informées que les informations recueillies dans le cadre du présent contrat de Bail pourront faire l'objet d'un traitement informatique par chacune des Parties, ledit traitement étant mis en place afin d'assurer la gestion locative du Bail, et à titre accessoire pour le Bailleur, à des fins statistiques sur la base de données anonymisées, à l'exclusion de toute prise de décision automatisée fondée sur le traitement de ces informations.

Chaque Partie s'engage à informer les personnes concernées, intervenant sous son autorité ou sur sa demande, que leurs données personnelles pourront être utilisées et stockées pour les besoins de l'exécution du Bail, et libère l'autre Partie de cette obligation.

Les Parties considèrent que toutes les opérations réalisées sur des données personnelles ont pour finalité l'exécution du présent contrat de Bail. Les données personnelles des personnes physiques pourront, dans ce cadre, être transmises et/ou stockées vers des pays tiers de l'Union Européenne, et le seront alors en conformité avec les prescriptions de la Commission Européenne.

Au terme du Bail, les Parties s'accordent sur le fait que l'archivage des documents contenant lesdites données personnelles sera réalisé selon des modalités conformes à la législation en vigueur et, dans tous les cas, les Parties permettront aux personnes concernées d'exercer leurs droits si elles en font la demande (droit d'accès, de copie, d'opposition, de rectification et d'effacement, et droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles pour la personne physique qui ne pourrait plus les exercer), sous réserve de justifier préalablement de leur identité. Néanmoins le droit à effacement, lorsque le présent Bail sera échu, ne pourra être exercé que dans la mesure où le traitement des données personnelles n'est plus nécessaire à la constatation, à l'exercice ou à la défense de droits en justice.

Les Parties sont informées de leur faculté d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) et en informent également les personnes concernées. Tout exercice de droit de rectification et/ou d'effacement reçu par une Partie devra être transmis à l'autre Partie sans délai.

Document mis à disposition pour le compte de Maître COUREAU dans le cadre de la dataroom CANELLES BAILLARDEAU N

7. CODE DE CONDUITE ETHIQUE DES AFFAIRES ET DES PARTENAIRES

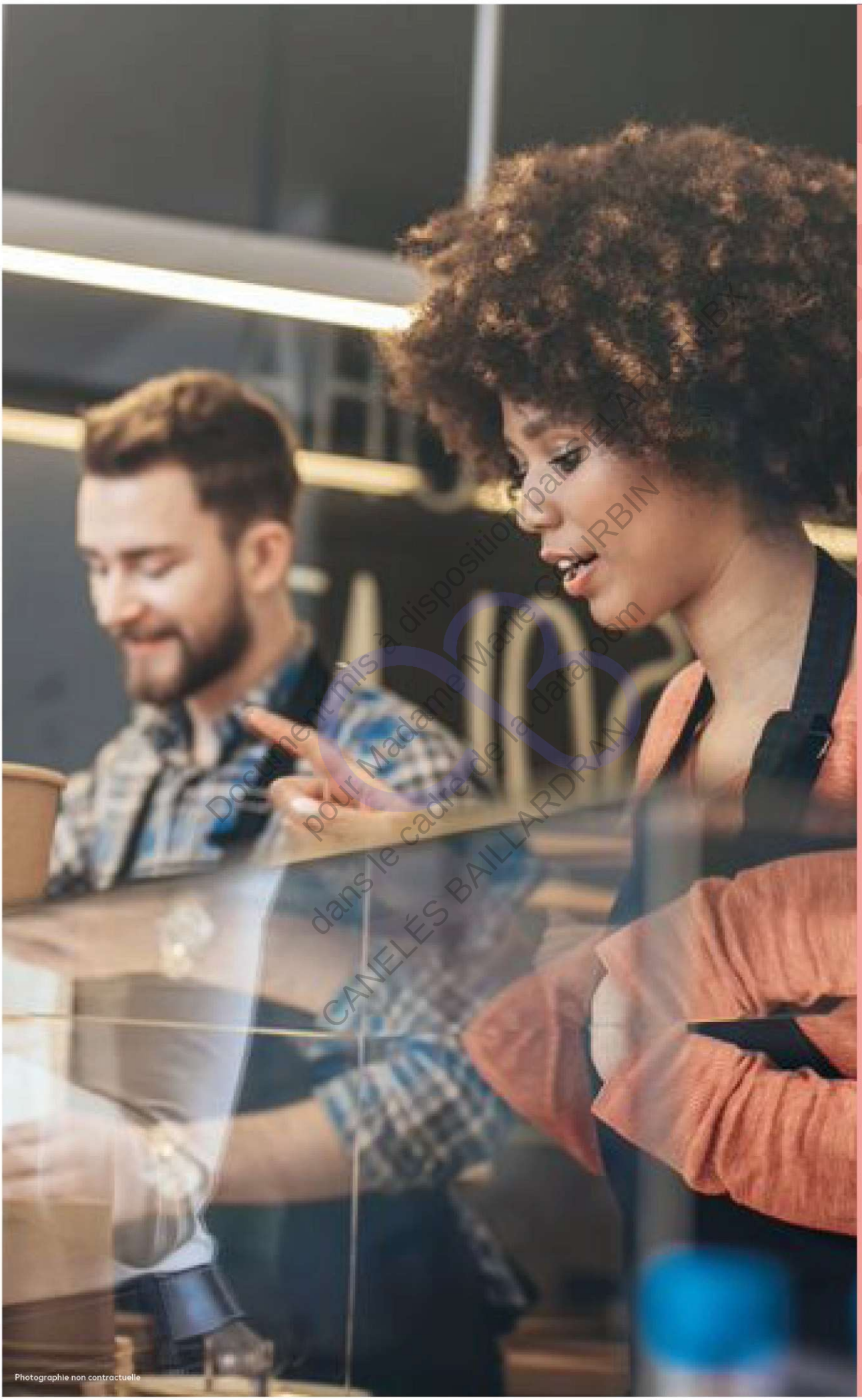
De convention expresse entre les Parties, un Code de conduite éthique des affaires et des partenaires est joint en annexe du présent bail, étant précisé que le Bailleur souscrit audit Code en sa qualité de société filiale de la société NEW IMMO HOLDING SA (anciennement dénommée CEETRUS SA).

Il précise les engagements souscrits par le Bailleur en termes d'éthique, en application de la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Sapin II ») et les exigences du Bailleur à l'égard du Preneur en sa qualité de Partenaire.

Les Parties s'engagent à respecter ledit Code, dans toutes ses dispositions, pour toute la durée de leur relation contractuelle.

Tout manquement grave du Preneur à ses obligations, tel que visé aux stipulations du Code ci-annexé, pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire du Bail.

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Titre I : Conditions particulières

Document mis à disposition par SELARL JURIBX
pour Madame Marie CHURBIN
dans le cadre de la dématérialisation
CANELÉS BAILLARDRAM

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES

De convention expresse entre les Parties, les conditions particulières du présent Bail prévalent sur les autres stipulations du Bail ainsi que ses Annexes, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites stipulations, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

1) Conditions particulières
2) Autres stipulations
3) Annexes

1.1. BAIL DE RENOUVELLEMENT

Le présent bail vient en renouvellement d'un bail précédent portant sur le même local, consenti par la Société IMMOCHAN FRANCE aux droits de laquelle se trouve la Société CEETRUS FRANCE, à la Société WILL DISTRIBUTION, suivant acte sous seing privé en date du 5 juin 2015 pour une durée de 10 ans à compter du 10 août 2015, lequel bail et ses éventuels avenant/protocole se trouvent purement et simplement résiliés, du fait des présentes, à compter de la date stipulée à l'article 4.1.2 du bail.

A/ Il est précisé que le Bailleur consent au présent bail de renouvellement compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du bail initial visé ci-avant, notamment au titre des loyers, indexations et des Charges calculés et facturés par le Bailleur..

En conséquence, le Preneur confirme renoncer à tout recours ou action au titre des relations contractuelles résultant du bail initial visé ci-avant, à l'encontre du Bailleur. La présente déclaration du Preneur, et la renonciation qui l'accompagne, sont indissociables du consentement du Bailleur aux présentes.

B/ Le présent bail venant en renouvellement du bail initial visé ci-avant, le Preneur déclare connaître le local pour l'avoir exploité précédemment.

Les parties reconnaissent que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, s'agissant d'un renouvellement. Il en résulte qu'aucun état des lieux d'entrée ne sera établi par les parties, ce que ces dernières reconnaissent et acceptent expressément.

En outre, le Preneur reconnait que le local objet du présent bail lui a été livré par le Bailleur au titre du bail précédent, en bon état de réparations et d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 1731 du code civil. Il ajoute par ailleurs que le local est au jour de la signature du présent renouvellement en bon état de réparations et d'entretien en application des clauses et condition du bail initial visé ci-avant.

Par ailleurs, compte tenu de ce qui précède, les dispositions relatives à la vérification contradictoire des surfaces, à la prise de possession et/ou à l'ouverture du local, ainsi que le 4ème tiret de l'article 3.16 relatif à la caducité du Bail dans les conditions de l'article 4.1.2, sont réputées non écrites.

1.2. DUREE

Par dérogation aux dispositions du **2ème alinéa de l'article 4.1.1 du Bail**, et d'un commun accord entre les Parties, le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, dont six (6) ans fermes, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail prévue à l'article 4.1.2.

Par conséquent, les dispositions du **2ème alinéa de l'article 4.1.1 du Bail** sont modifiées comme suit : « Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration des deuxième et troisième périodes triennales, dans les formes et délais de l'Article L.145-4 du Code de commerce, et à l'expiration du Bail, dans les formes et délais de l'Article L.145-9 du Code de commerce, le cas échéant : et ce sans versement d'indemnité.

Document mis à disposition par SECAFI FHBX pour Madame Marie COUDERT dans le cadre de la dématérialisation CANDELES DELIVERY PLAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

1.3. REMODLING

Le Preneur réalisera des travaux de rénovation de sa boutique au plus tard le 9 août 2028 consistant en une modernisation des meubles et une rénovation des peintures et des éclairages.

En conséquence, et ce pour le cas où ces travaux ne seraient pas achevés à cette date, le Preneur sera alors redevable de plein droit envers le Bailleur d'une indemnité forfaitaire journalière égale à cinq cents (500) euros hors taxes sans mise en demeure préalable.

Cette indemnité trouve sa justification dans les conséquences qu'entraînera, pour le Centre Commercial, le défaut de mise en œuvre des engagements locatifs pris par le Preneur compte tenu notamment de l'état actuel du local, de son inadéquation à l'esthétisme du Centre Commercial et à l'offre commerciale actuelle, ainsi que d'une perte potentielle du chiffre d'affaires, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale.

1.4. DEPOT DE GARANTI

Le dépôt de garantie figurant à **l'article 3.7** du Bail s'élève à la somme de **CINQ MILLE SIX CENT QUARANTE QUATRE EUROS (5 644 €)** €. Toutefois, le Preneur ayant déjà versé, lors du bail visé ci-dessus à l'article 1.1 du Bail, un dépôt de garantie de ce même montant, aucun complément ne sera à verser à la signature du présent Bail.

1.5. FRAIS DE DOSSIER

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions des **articles 3.9 et 3.16 tiret 2** du Bail, le Bailleur consent à exonérer le Preneur du versement des frais de dossier lors de la signature des présentes.

1.6. FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions de **l'article 3.10 alinéa 1** du Bail et de celles de **l'article 3.16 tiret 2**, le Bailleur consent à exonérer le Preneur du versement des frais d'assistance technique à la signature des présentes.

1.7. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent expressément à donner aux stipulations du présent bail un caractère de stricte confidentialité.

Il en résulte que chaque Partie s'engage expressément à ne pas en faire état et à ne pas en divulguer le contenu, en tout ou partie, à tout tiers pour quelque cause que ce soit.

La production du présent bail, ou la révélation de tout ou partie de son contenu, sera néanmoins autorisée en cas de :

- manquement par l'une ou l'autre des parties à l'exécution d'un engagement souscrit par elle aux termes du présent bail, et nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier de l'existence et du contenu de ce bail pour en assurer l'exécution ;
- nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, de l'existence et du contenu du présent bail pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime ;
- injonction légalement fondée d'une autorité administrative, fiscale ou judiciaire, d'avoir à produire tout ou partie du contenu du présent bail.

Les Parties s'engagent à ne jamais divulguer à un tiers les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent bail, conformément aux dispositions de l'article 1112-2 du Code civil en vigueur.

Document mis à disposition par SELARL FIDEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAY

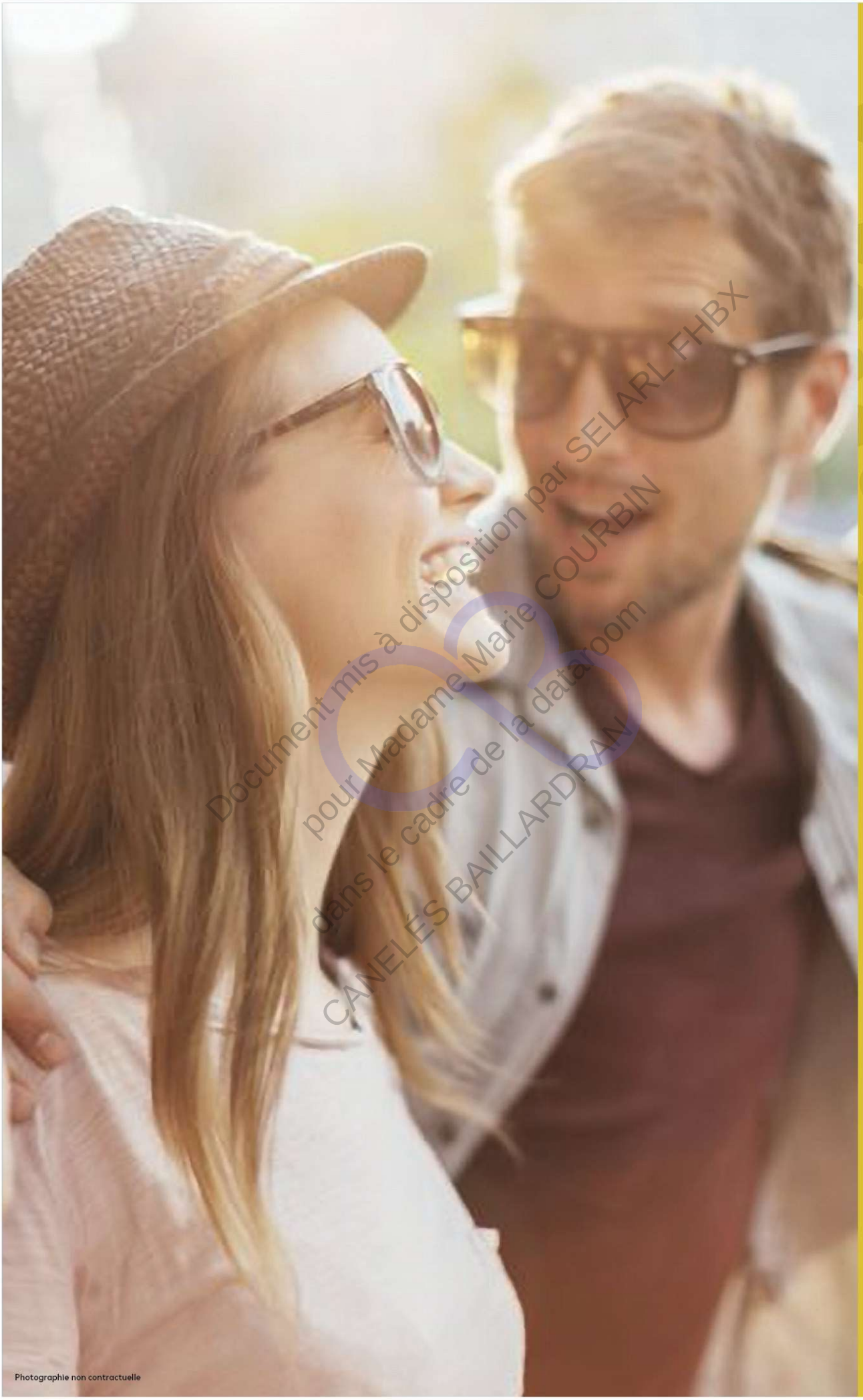
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

1.8. INTUITU PERSONAE

Les conditions particulières accordées à titre INTUITU PERSONAE le sont en considération exclusive de la personne du Preneur et du site de **BORDEAUX LAC**. Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession et / ou apport de fonds de commerce, ni en cas de cession et / ou apport des parts ou actions de la société titulaire du bail et, plus généralement, de toute opération de transmission telles que décrites aux **articles 4.9.2 et 4.9.3** du présent bail.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Titre II : Caractéristiques du Local

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la data room
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL

ARTICLE 2.1 – DESIGNATION

Le Local, objet du présent Bail, est situé dans la Galerie Marchande du Centre Commercial de :

BORDEAUX LAC (33300) – Avenue des 40 Journaux		
Numéro du Local	Surface du local	Surface de vente
263	22 m²	13 m²
Numéro de l'annexe	Surface de l'annexe	Surface de mezzanine
NEANT	NEANT	NEANT

Ci-après le « Local ».

Les surfaces sont établies suivant les stipulations de l'Article 2.2 ci-après.

Les numérotations sont établies suivant les dispositions du schéma de principe de distribution joint en annexe au Cahier des charges techniques.

Document mis à disposition par SELARL FRBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CAMEES BAY - ARBRAN

ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE

Pour le calcul de la surface du Local, visée à l'Article 2.1 ci-avant, seront prises en compte les surfaces comprises entre :

- les axes des murs mitoyens avec des parties privatives et/ou communes,
- les limites des parties communes, côté mail, sans aucune déduction pour trémie, poteaux, cloisons intérieures, etc.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à Bail. Les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la « surface exploitée » telle que mentionnée à l'Article L.145-40-2 du Code de commerce.

La surface ainsi fixée pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins. Dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation, laquelle n'aura pas d'incidence sur le montant du Loyer. Dans le délai de deux (2) mois consécutifs à la livraison du Local, et ce à peine de forclusion expresse, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces, en faisant connaître sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La vérification contradictoire aura lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur. Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque Partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON

Le Bailleur livre au Preneur un Local commercial dont les caractéristiques et la superficie sont décrites à l'Article 2.1 ci-dessus, et tel qu'il apparaît sur le plan annexé au Bail, le Preneur dispensant le Bailleur de toute description complémentaire. Le Local ayant fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, par dérogation à l'Article 1720 du Code civil.

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION

Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives du Local, de la Galerie Marchande et du Centre commercial, accompagné des conseils de son choix, et qu'il a pu ainsi effectuer tout contrôle qu'il estime nécessaire.

Le Preneur est par ailleurs satisfait de l'état du Local et de la Galerie Marchande et ne pourra donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection ou de remise en état et aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité) ou remplacements d'existants.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance est totalement remplie par la livraison du Local en cet état.

Conformément à l'Article L. 145-40-1 du Code de commerce, lors de la prise de possession du Local, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera conservé par chacune des Parties. Si l'état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions précédemment citées, il sera établi par un Commissaire de Justice ou Huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur ; étant précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout Commissaire de Justice ou Huissier de justice à pénétrer dans le Local à cet effet.

ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2.5.1 Diagnostic Technique Amiante

L'immeuble dans lequel est situé le local objet du présent bail ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1ier juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret n° 96-97 du 07 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

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

Le Dossier Technique Amiante peut être consulté auprès du Responsable du service Sécurité du Centre commercial, selon les modalités indiquées sur la fiche récapitulative susvisée.

Le Preneur s'interdit de faire réaliser quelques travaux que ce soit dans les lieux loués sans avoir demandé préalablement au Bailleur la communication du dossier technique.

2.5.2 Etat des Risques et Pollutions

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les aléas naturels, miniers, technologiques, de sismicité, de pollution des sols et d'exposition au radon auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément aux articles L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.

L'Etat des Risques et des Pollutions est annexé au présent Bail dans le dossier des diagnostics techniques.

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

2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique

Le Diagnostic de Performance Energétique objet des présentes est annexé aux présentes.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELLES BAIL LARRIEU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

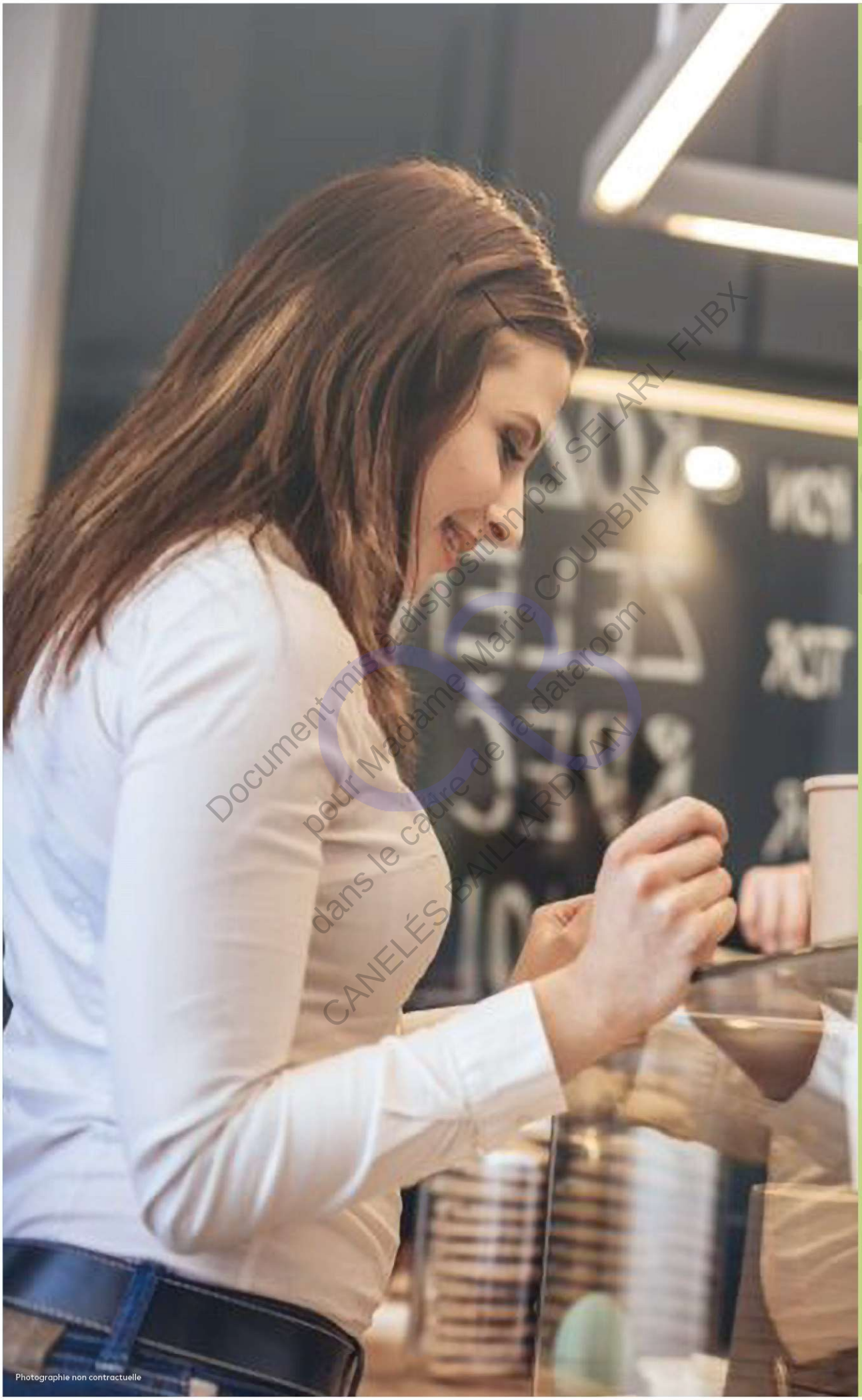
Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les lieux loués au titre des présentes et leurs caractéristiques de consommation d'énergie, et accepte en conséquence de prendre à bail les lieux loués en parfaite connaissance de cause.

2.5.4 Annexe environnementale

NEANT.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Titre III : Conditions financières

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 3.1 - LOYER

Le Loyer comporte une double composante, l'une déterminée et l'autre variable, dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives des baux afférents aux centres commerciaux et déterminantes pour les Parties et ce, dans les termes des Articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil.

Le Bail est par conséquent consenti et accepté moyennant le paiement, par le Preneur au Bailleur, d'un loyer de base (le « Loyer de base »), correspondant à la valeur locative du Local objet des présentes.

Le montant du Loyer de base est fixé par les Parties à la somme de :

VINGT DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (22 576 €) HORS TAXES ET HORS CHARGES PAR AN.

Ce montant s'entend en date de valeur de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E. à la date de signature du présent Bail, et sera actualisé et indexé conformément aux Articles 3.3 à 3.5 ci-après.

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel déterminé par un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé dans le Local par le Preneur, dont le montant est indiqué ci-après, et correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant de l'application dudit pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes et le Loyer de base prévu ci-avant (le « Loyer variable additionnel »).

Etant convenu entre les Parties que l'application de ce Loyer variable additionnel est conforme aux usages en matière de baux afférents aux centres commerciaux et ne saurait être considérée comme une clause exorbitante de droit commun ou, plus généralement, comme une clause faisant subir de manière exceptionnelle une charge supplémentaire au Preneur au sens de l'Article R 145-8 du Code de commerce ou toute autre disposition du Code de commerce, de sorte qu'elle ne saurait constituer un facteur de diminution de la Valeur Locative de Marché telle que définie à l'Article 3.6 du Bail.

Le pourcentage qui servira à déterminer le Loyer variable additionnel est fixé par les Parties à :

9 % hors taxes du chiffre d'affaires annuel hors taxes,
tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.

Le Loyer est exigible à compter de la date de prise d'effet du Bail, et pour la première fois *prorata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre civil en cours restant à courir.

ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER

Le Loyer et tous accessoires (hors le dépôt de garantie de l'Article 3.7 ci-après) s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyer et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION

Le Loyer de base sera actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E., avec comme indice de base le dernier indice publié à la signature du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, étant entendu que l'actualisation n'a vocation à s'appliquer que dans l'hypothèse où la Date de Prise d'Effet du Bail est postérieure à la signature du Bail.

ARTICLE 3.4 - INDEXATION

Le Loyer de base une fois actualisé sera automatiquement indexé chaque année, à la date anniversaire de Prise d'Effet du présent Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E.

Document mis à disposition par SELARL FHB
pour Madame Marie COUPRIN
dans le cadre de formation
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base utilisé pour la première indexation sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (n).

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de base à l'occasion de la deuxième indexation du Loyer et sera, à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

De la même manière pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison deviendra systématiquement l'indice de base, qui sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante. Les indices successifs tant de base que de comparaison seront toujours séparés par une période de variation d'un an , selon la formule suivante :

$$\text{Loyer (n)} = \text{Loyer (n-1)} \times \frac{\text{Indice (n)}}{\text{Indice (n-1)}}$$

Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue pour le Bailleur une des conditions essentielles et déterminantes du Bail, sans laquelle il n'aurait pas été conclu, en raison de la longue durée et du fait que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux commerciaux qu'avec l'activité de la société Bailleresse.

ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi pour l'actualisation ou l'indexation et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un Expert choisi par les Parties.

A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'Expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'Expert interviendra en tant que mandataire commun et aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur, sa décision étant définitive et sans recours.

ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER

3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché

Il est expressément convenu entre les Parties, conformément aux dispositions des Articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil, que la Valeur Locative de Marché, qui s'imposera le cas échéant à toute instance judiciaire ou arbitrale amenée à fixer le Loyer à la valeur locative, sera déterminée au seul regard des éléments d'appréciation suivants :

La Valeur Locative de Marché sera déterminée avec pour seules références les Loyers de base actualisés et indexés du Centre Commercial, ce dernier constituant dans la commune intention des Parties un marché autonome de référence.

Il sera pris en considération, comme loyers de référence, les Loyers de base actualisés et indexés du Centre Commercial, librement fixés dans le cadre de locations nouvelles ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année de prise d'effet du nouveau Loyer et des deux années précédentes, en prenant en considération les caractéristiques et la destination du local considéré conformément aux Articles L 145-33, R. 145-3 et R. 145-5 du Code de commerce, et en intégrant le cas échéant :

Document mis à disposition par SELARL FIDEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELES BAILLARD RAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- le montant des indemnités d'entrée et des prix de cessions décapitalisés, par dérogation aux dispositions de l'Article R.145-7 du Code de commerce,

- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du présent Bail, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'Article R. 145-8 alinéa 1 du Code de commerce, de même que les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

Les Parties conviennent que la surface à prendre en considération sera la surface contractuelle du Local telle que mentionnée à l'Article 2.1 du présent Bail, en intégrant le cas échéant les mezzanines et annexes, sans aucune pondération (exception faite des réserves déportées et des mezzanines, sujettes à pondération). Il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

3.6.2 Le loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs éventuels du présent Bail, et ce indépendamment de la durée du Bail, le montant du Loyer de base sera fixé, à la date d'effet du renouvellement, à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché, telle que définie ci-avant, ou,

- le dernier Loyer de base, éventuellement actualisé à la date de prise d'effet du Bail, puis indexé annuellement selon les modalités des Articles 3.3 à 3.5 du Bail,

le Preneur renonçant expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement visé au dernier alinéa de l'Article L 145-34 du Code de commerce.

Le nouveau Loyer sera payable dès le premier jour de la prise d'effet du Bail de renouvellement.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bail se renouvellera par ailleurs aux clauses et conditions du Bail expiré, notamment s'agissant des stipulations 3.1 du Bail relatives au Loyer variable additionnel, le principe d'un loyer à double composante étant une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses renouvellements et/ou tacites prolongations éventuels.

3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement

A défaut d'accord des Parties sur le Loyer de base de renouvellement, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des loyers commerciaux (ou, s'il se révélait incompétent, au Juge du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble saisi par la Partie la plus diligente), à l'effet de fixer ce Loyer conformément aux stipulations du présent Article 3.6, ainsi qu'aux modalités et à la procédure de détermination de la valeur locative définies aux Articles L.145-33 et R 145-2 à R 145-11 du Code de commerce et aux Articles L.145-56 et suivants et R.145-23 et suivants du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où la fixation judiciaire du Loyer de base de renouvellement ne pouvait intervenir pour quelle que cause que ce soit, celui-ci serait alors fixé, par un Expert choisi d'un commun accord entre les Parties sur la liste des experts près la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble spécialisés en estimations immobilières et loyers commerciaux. Dans l'hypothèse où les Parties n'arrivaient pas à s'entendre sur le nom d'un Expert, celui-ci sera alors désigné par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé, saisi par la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties, lequel choisira un Expert sur la liste susvisée.

L'Expert désigné, agissant en qualité de mandataire commun, sera réglé de ses honoraires par moitié par chaque Partie et rendra son rapport en se basant sur les règles visées au présent Article 3.6.

L'Expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et son appréciation du montant du Loyer de base de renouvellement s'imposera définitivement aux Parties. Si l'Expert désigné devait, pour quelque raison que ce soit, refuser sa mission, il en serait désigné un nouveau dans les mêmes conditions.

En cas de fixation du Loyer de base de renouvellement à dire d'expert, le droit d'option des Parties prévu à l'Article L. 145-57 du Code de Commerce pourra être exercé dans le mois qui suit la signification de la décision définitive.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Maxime-Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CABINET BALLARD RSA

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, par virement bancaire, lors de la signature du Bail, un dépôt de garantie correspondant à un terme de Loyer de base annuel soit, à la date de signature du Bail, la somme de :

CINQ MILLE SIX CENT QUARANTE QUATRE EUROS (5 644 €) NON-TAXABLE

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, et du maintien du Preneur dans le Local, sans intérêts, et restitué en fin de jouissance, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre des loyers (le Preneur devant à cette fin transmettre au Bailleur la déclaration du chiffre d'affaires réalisé jusqu'au jour de la libération du Local, certifiée dans les conditions de l'Article 3.11 du Bail), indemnités d'occupations, charges, impôts, taxes, travaux remboursables, réparations, ou tous autres titres dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après que toutes les réparations incombant au Preneur auront été exécutées à ses frais.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de Loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie sera automatiquement ajusté lors de chaque modification du Loyer de base pour être toujours égal à un terme de ce Loyer.

Le Bailleur pourra utiliser le dépôt de garantie totalement ou partiellement en cours de bail, et/ou tacite prolongation ou renouvellement éventuels, pour le règlement de toutes sommes dues au titre du Bail. Le Preneur devra immédiatement, et sans formalité préalable de la part du Bailleur, reconstituer le dépôt de garantie de façon à ce que celui-ci soit toujours égal à un terme de loyer hors taxes et hors charges.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie sera immédiatement exigible dès le jugement d'ouverture et le Bailleur pourra procéder, s'il le souhaite, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances, en conformité avec les dispositions des Articles L.622-7 et L.622-24 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans le délai maximum d'un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur.

Document mis à disposition par SELARL FIDEX pour Maître Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELES BAILLARD

ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra verser au Bailleur, par virement bancaire, lors de la signature du Bail, un droit d'entrée dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

NEANT

ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur devra verser au Bailleur, par virement bancaire, lors de la signature du Bail, des frais de dossier dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €) HORS TAXES

(Voir Conditions Particulières)

ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur devra verser au Bailleur, par virement bancaire, lors de la signature du Bail, des frais d'assistance technique dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €) HORS TAXES

(Voir Conditions Particulières)

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Après l'ouverture du Local au public, en cas de réaménagement partiel ou total du Local pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage d'ores et déjà à régler directement au Bailleur des Frais d'Assistance Technique.

ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES

3.11.1 Définition du chiffre d'affaires

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, conformément à l'Article 3.11.2 ci-après, il convient de savoir que :

Par « chiffre d'affaires » du Preneur, il est entendu le prix perçu hors taxes par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ainsi que toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ou de son personnel, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques exploitées dans le Local , sans préjuger de la régularité de ces dernières activités.

Le chiffre d'affaires comprend notamment le montant total hors taxes des ventes ou services résultant des commandes passées par lettres, téléphone, télécopie, internet, courrier électronique ou multimédia, tous les moyens électroniques, de communication ou démarches, et passées (i) soit à partir du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit.

Le chiffre d'affaires comprend également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus, ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur : tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées et remboursées sans échange, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef de marchandises retournées.

Le Preneur pourra installer dans le Local des bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toute autre installation permettant à sa clientèle de commander des produits, qu'elle se fera livrer dans le Local ou à domicile ou à tout autre endroit, et qu'elle paiera soit sur place soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdits bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toutes autres installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes, permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toute autre installation.

3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires

Quelles que soient les modalités de calcul du Loyer, le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les dix (10) jours consécutifs à la fin de chaque mois civil : une déclaration certifiée sincère et véritable, signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois civil échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.

- dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile : une déclaration signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année civile écoulée, ainsi que la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil, le nombre de tickets de caisse émis permettant la détermination du nombre de clients par année civile et, si le Bailleur le sollicite, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles afin de procéder, dans ses déclarations, à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de manière à permettre au Bailleur de s'assurer du respect de la clause d'activité et notamment, de la part des éventuelles activités accessoires.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Marie COUTURIER dans le cadre de la visioroom CANELÉS DU LAC RAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Les Parties sont convenues que les déclarations mensuelles des chiffres d'affaires du Preneur devront obligatoirement être transmises en ligne via l'outil de télédéclaration mis en place par le Bailleur à cet effet. Cet outil a pour but de faciliter et d'optimiser les démarches du Preneur dans la déclaration de ses chiffres d'affaires.

Le Preneur s'engage à ce titre à transmettre au Bailleur, au plus tard à la date de signature des présentes, une adresse de courrier électronique valide permettant la constitution et l'utilisation d'un compte utilisateur pour ce système de télédéclaration des chiffres d'affaires du Preneur.

Il s'engage par ailleurs à maintenir ladite adresse de courrier électronique valide pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, au besoin par constitution et fourniture au Bailleur d'une autre adresse valide.

3.11.3 Contrôles

Le Preneur tiendra ou fera tenir, à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable que celui-ci aura désigné, des livres et documents comptables précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui - ou par toute personne par lui autorisée - sur, dans ou à partir du Local. Le Preneur devra faire apparaître clairement les composantes du chiffre d'affaires. Ces livres et documents devront être conservés de manière à permettre le contrôle du Bailleur, et seront communiqués à ce dernier dans le mois de la demande qui en sera faite. La comptabilité du Preneur devra être analytique et porter exclusivement sur l'exploitation dans, sur et à partir du Local. La présente clause a pour unique objectif de permettre au Bailleur, le cas échéant, la détermination du Loyer variable additionnel.

ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL

3.12.1 Généralités

D'un commun accord entre les Parties, le Loyer est considéré pour le Bailleur comme net de toutes charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, à la seule exception de ce qui ne peut être imputé au Preneur en application des dispositions de l'Article R.145-35 du Code de commerce.

Les charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur correspondent aux dépenses acquittées par le Bailleur du fait de la propriété, de la location ou du fonctionnement du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier, en ce compris le cas échéant les charges, impôts, taxes et redevances dont le Bailleur est redevable en sa qualité de membre d'une ASL, AFUL, AFU, GIE, ou toute autre structure.

Si le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier est organisé en copropriété, en division en volume, ou les deux dans les ensembles immobiliers complexes, les charges, impôts, taxes et redevances correspondent aux dépenses acquittées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots de copropriétés ou volumes, sachant que les répartitions des charges entre copropriétaires seront effectuées conformément à la grille de millièmes ou de répartition prévue dans le règlement de copropriété.

Ces montants sont susceptibles de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de la Galerie et/ou du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier, ou à des travaux de modification, d'extension, de surélévation ou de créations nouvelles.

Par ailleurs l'intégralité des impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes, telles que définies à l'article 3.12.2 ci-après, et/ou aux locaux de la Galerie Marchande peut, le cas échéant, être appréciée globalement à l'échelle de la Galerie Marchande dont dépend le Local objet du présent bail. La quote-part correspondant au Local sera dans ce cas facturée globalement, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre Parties Communes et locaux de la Galerie Marchande.

Le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux dont il serait redevable, étant précisé que ces charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux seront imputables au Preneur dès lors qu'ils entreront dans une des catégories visées aux Articles 3.12.3. et 3.12.4. ci-après. Le Preneur devra ainsi régler au Bailleur (ou au mandataire que le Bailleur aura désigné) :

- les charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et aux parties privatives à usage commun et/ou à utilité commune, tels que visés à l'Article 3.12.3. (ci-après les « Charges afférentes aux Parties Communes ») ;

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUTURIER dans le cadre de la plateforme CANELES BAILLARGEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- les charges, impôts, taxes et redevances afférents au Local tels que visés à l'Article 3.12.4. (ci-après les « Charges afférentes au Local »),

à l'exception de ceux non-répercutables au Preneur tels que limitativement énumérés à l'Article R.145-35 du Code de commerce.

Il est précisé que le Bailleur (ou tout mandataire qu'il aura désigné) se réserve la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel des travaux visés à l'Article 3.12.5 ci-après. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local tels que visés aux Articles 3.12.3 et 3.12.4 ci-après.

3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier

Les parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune (ci-après les « Parties Communes ») concernent la totalité des éléments de structure, de surfaces intérieures ou extérieures, des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun et/ou à l'utilité commune de tous les exploitants et/ou usagers du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les équipements à usage commun et/ou d'utilité commune (les « Equipements Communs »), et les parties communes définies le cas échéant par le règlement de copropriété, son état descriptif de division et leurs modificatifs éventuels.

Par exploitants et/ou usagers, les Parties entendent, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier.

Les Parties Communes, en ce compris les Equipements Communs, concernent notamment, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les parkings et leurs abords, ainsi que les espaces verts (intérieurs ou extérieurs) ou les espaces non utilisés,

- le mobilier urbain, les installations d'agrément (telles que jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc.),

- les passages, routes pour camions, voitures et autres véhicules, et leurs aires de chargement ou de déchargement, ainsi que les promenoirs et trottoirs,

- les V.R.D, les canalisations et les réseaux communs tels que le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, de climatisation, de chauffage, de V.M.C, les tuyaux de chute, d'écoulement et les zones de stockage des eaux pluviales, vannes et usées (en ce compris le tout-à-l'égout), les bassins de rétention, les stations de relevage, et leurs équipements,

- les abris publics, les abris vélos et fumeurs, éventuellement les stations de bus et taxis,

- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc.

- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,

- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, toitures, verrières, portes, lignes de vie, garde-corps,

- les terrasses (accessibles ou non accessibles) jusque et y compris la couche d'étanchéité,

Document mis à disposition par SELARL FHEX pour Madame Marie CORBIN dans le cadre de la data room CAMELEG BAILLARDRAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non couvertes, telles que mail (ou mall), rues, couloirs, gaines, rampes, et leurs équipements tels que notamment escaliers et liaisons mécaniques (trottoirs roulants, ascenseurs, escalators, monte-charges, etc.),

- les locaux de collecte et/ou tri des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les sanitaires, etc.

- Les équipements qui permettent d'assurer la sécurité-incendie tels que les équipements de communication des agents, les extincteurs, les sprinklers, R.I.A., colonnes sèches ou humides, centralisateur de mise en sécurité incendie, unité de gestion centralisée des issues de secours, etc.
- les dispositifs de fermeture des accès du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les systèmes de guidage à la place, l'équipement de péage du parking,

- les enseignes et antennes collectives intérieures/extérieures de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre commercial, même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre,

- les réseaux informatiques et « wifi » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou mobiles, ou tout autre procédé de substitution,

- les machines de bureaux ou périphériques,

- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes

Les catégories de Charges afférentes aux Parties Communes sont listées ci-dessous, en application de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce :

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
Charges de fonctionnement	Achat de consommables, produits et pièces détachées pour le nettoyage, l'exploitation, l'élimination des déchets, les services techniques, le fonctionnement et l'entretien, les équipements ; Entretien / réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au parties privatives ; Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, tri sélectif, compactage ; Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, fuel ou autre combustible, de ventilation, climatisation, VMC, réfrigération ; Frais de nettoyage, entretien, déneigement, réparation, réfection des voiries et V.R.D ; Frais d'entretien des espaces verts et leur réfection ; Coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation / maintenance / entretien / réfection / remplacement total ou partiel / modification, déplacement ou renouvellement, d'audit notamment réglementaire de l'Equipement Commun (notamment l'agencement et le mobilier, les installations numériques ou digitales, l'équipement des bureaux administratifs et des locaux de sécurité, la décoration d'ambiance, le mobilier végétal, les équipement de musique, les parfums d'ambiance, les objets	X	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS MAILLARD RAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	publicitaires, les systèmes ou consommables polysensoriels), de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du Centre Commercial et de l'Ensemble Immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Centre Commercial et de l'Ensemble immobilier, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence , la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ; Frais et dépenses d'achat et charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier (affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone, etc.) ; Frais et primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, la ou les associations syndicales libres et/ou associations foncières urbaines libres en charge de la gestion du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier pour les assurer ainsi que tous les biens meubles ou immeubles les constituant à savoir : responsabilité civile, multirisques et notamment les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers ; Frais et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations visés ci-après au sein de la catégorie « Travaux », y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux ; Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ; Achat total ou partiel / remplacement total ou partiel / entretien et vérifications réglementaires des Equipements Communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs ; Réparations / entretien / remplacement total ou partiel / maintenance et fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) (centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie) et des portes coupe-feu des Parties Communes, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté,		

Document mis à disposition par CHARLE FHBX pour Madame Marie CODEBIN dans le cadre de la plateforme CANELLES BAIL LEADER

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	l'obsolescence ou, la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ; Abonnements spécifiques (télé-relevés de fluides, redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TASAL) ; Frais de procédure d'expertises, honoraires (Commissaire de Justice, huissier de justice, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes ou collectives du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, frais de gestion de sinistre du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier, coût des mesures de sécurité de prévention et de protection face aux menaces terroristes Vigipirate ; Frais et honoraires liés aux audits environnementaux du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications, et/ou à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable sur le Centre et/ou l'Ensemble immobilier; Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier		
	Frais, honoraires, primes d'assurances, et plus généralement toute dépense, générés par la réalisation des travaux et prestations relatifs (i) aux grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil et (ii) aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'Immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent desdites grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code Civil.		X
Travaux	Tous travaux et prestations concernant les Parties Communes du Centre commercial et de l'Ensemble immobilier, résultant : - soit d'entretien, ravalement total ou partiel, réparations, et notamment de toitures, verrières, terrasses et de façades de l'immeuble ; - soit de renouvellement, remplacement total ou partiel, réfection totale ou partielle, création totale ou partielle, déplacement, améliorations, embellissements, modifications ou rénovations ; - soit de travaux de second œuvre ; et ce, même si les travaux visés ci-dessus : - sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par	X	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURMONT dans le cadre de la plateforme CANELES BAILLARDRAY

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	l'obsolescence des matériaux et équipements et/ou, - sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, et/ou par l'amélioration de la performance énergétique (réduction des consommations d'énergie) et/ou environnementale et/ou le développement durable, et/ou encore par l'intérêt général du Centre ou de l'Ensemble immobilier, et/ou résultent d'une injonction administrative, et/ou, - résultent de malfaçons.		
	Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'Immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.		X
	Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique telles que mentionnées au dernier alinéa de l'Article R145-35 du code de commerce.	X	
Salaires, rémunérations, frais et honoraires	Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou de Direction du Centre, et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures prestataires chargées notamment des contrats d'entretien / maintenance / nettoyage, des vérifications et contrôles, des réparations, travaux, de l'élimination des déchets, tri sélectif, compactage, de la circulation, de la surveillance / sécurité incendie / sûreté / gardiennage / télésurveillance, du chauffage, des services à la clientèle des Parties Communes ou d'utilité commune et des Equipements Communs ; Honoraires de courtage pour les assurances ; Le cas échéant, en cas de gestion par un tiers du parking (que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur), les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe, le coût éventuel résultant d'une location / redevance ; Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ; Frais et honoraires liés à la collecte et déclaration des données dans la plateforme OPERAT Frais et honoraires liés à tout prestataire ou mandataire chargé de la performance énergétique et/ou environnementale et/ou de développement durable	X	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBON dans le cadre de la création du CNIES BAT. A EDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	Frais et honoraires liés à la création, au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre Commercial ; Rémunération / honoraires de l'Organe désigné pour administrer les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (syndic de copropriété, gestionnaire d'ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure) ou les honoraires de gestion des charges et des taxes de toute sorte de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent Article 3.12.		
	Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local et le cas échéant du Centre et/ou de l'Ensemble immobilier		X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, Taxe d'écoulement des égouts, Taxe de balayage, Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle, Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (art.231 Ter du Code Général des Impôts), Taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France, Taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les parties communes ou à usage commun, en ce compris toute redevance d'occupation domaniale qui serait due à une personne publique, Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges afférentes aux Parties Communes lesquels sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus, Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.	X	
	Impôts, taxes, redevances et accessoires dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas		X

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CAHIERS BAIL ARDIAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	liés à l'usage de l'Ensemble immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement		
Charges, impôts, taxes et redevances des autres locaux de la Galerie marchande	Charges, impôts, taxes et redevances listés ci-dessus et relatifs à des locaux vacants de la Galerie Marchande et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou n'ayant pu être imputés à un ou plusieurs locataires du fait d'un éventuel plafonnement de leurs charges (à l'exception des pondérations mentionnées ci-dessous au présent Article)		X

La répartition des Charges afférentes aux Parties Communes entre les différents locataires de la Galerie Marchande sera effectuée en fonction de la surface exploitée par le Preneur par rapport à la surface totale des locaux de la Galerie Marchande.

Dans la commune intention des Parties :

- la surface exploitée par le Preneur, ci-après « Surface Exploitée », est celle qui est retenue à l'Article 2.2 du Bail ;

- la surface totale des locaux de la Galerie Marchande, ci-après « la Surface Totale » est l'addition de toutes les Surfaces Exploitées en ce compris les surfaces des locaux vacants.

La participation du Preneur aux Charges afférentes aux Parties Communes sera composée de dépenses de natures suivantes :

a) Des dépenses communes générales à répartir entre les Surfaces Exploitées de la Galerie Marchande, dépenses de nature « A », selon la classification de fonctionnement suivante :

A1 : Surface Extérieure
A2 : Surface bâtiment
A3 : Surface Intérieure
A4 : Charges communes déchets

b) Des dépenses communes de chauffage-climatisation à répartir entre les Surfaces Exploitées de la Galerie Marchande, dépenses de nature « B » ,selon la classification de fonctionnement suivante :

B1 : Surface chauffée hors mail

Etant précisé que pour le calcul des dépenses de nature "B", seront déduites de la Surface Totale, les Surfaces Exploitées des locaux disposant de compteurs spécifiques.

c) Des dépenses relatives à la Surface Totale, dépenses de nature « C » selon la classification de fonctionnement suivante :

C1 : Surface boutiques (Autres)
C3 : Surface boutiques (Taxe foncière)
C4 : Surface boutiques (Bennes)
C5 : Charges spéciales chauffage climatisation boutiques
C6 : Surface boutiques (Bennes Humides)
C8 : Surfaces charges ASL

Le calcul de la quote-part du Preneur se fera, par nature de dépenses, de la manière suivante :

[(Surface Exploitée / Surface Totale)] = Quote-part du Preneur

Les coefficients de pondération suivants seront appliqués :

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la relation notaire CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

La surface du local	1,00
Mezzanines et réserves non-contiguës au Local	0,50
Terrasse intérieure	1,00
Terrasse extérieure	0,50 *

* Ces surfaces ne participent en aucun cas aux dépenses de nature « B »

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail des modifications qui pourraient être apportées à la répartition prévue ci-dessus.

3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local

Les Charges afférentes au Local sont les charges, impôts, taxes et redevances qui portent sur le Local loué, ainsi que les dépenses engagées par le Bailleur pour l'usage particulier du Preneur ou de certains locataires et/ou exploitants.

Les catégories de Charges afférentes au Local sont listées ci-dessous, en application de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce :

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
Charges de fonctionnement	Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, de fuel ou d'autre combustible, de ventilation, de climatisation, de VMC, de réfrigération du Local : fluides, contrat de maintenance, consommables, réparations ponctuelles, traitement d'eau, dépenses liées aux organismes agréés Frais de production d'eau tempérée du Local Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, de tri sélectif, de compactage : Achat ou location de matériel, contrat d'enlèvement ou traitement, électricité, entretien et réparation de l'équipement, dépenses liées aux organismes agréés, prestations occasionnelles Enseignes et antennes TV et FM : électricité, contrat d'entretien, réparation ponctuelle, dépenses liées aux organismes agréés Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Local : réparation ponctuelle RIA, réparation ponctuelle extincteurs, dépenses liées aux organismes agréés, détection SSI Frais, dépenses, charges liés à la sûreté et au gardiennage du Local : entretien appels d'urgence, réparation ponctuelle appels d'urgence, contrat de gardiennage, gardiennage ponctuel, cheminement sécurisé Frais, dépenses, charges liés à l'hygiène et la santé : contrat 3D (désinfection, désinsectisation, dératisation) Frais, dépenses, charges liés au parking personnel : électricité, contrat de nettoyage, réparation ponctuelle, contrôle d'accès dont badges, barrières automatiques, moyens de secours, dépenses liés aux organismes agréés	X	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarym CANELLES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	Coût d'acquisition, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres Frais et primes d'assurances contractées pour assurer le Local		
Honoraires	Honoraires de courtage pour les assurances ; Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ; Honoraires de gestion des charges et des taxes du Local, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent article 3.12.	X	
	Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local		X
Travaux	Concernant les travaux propres au Local, il est renvoyé à l'ARTICLE 3.13 OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL	X	X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement des égouts, taxe de balayage, taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle, taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (Article 231 ter du Code Général des Impôts), taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur le Local, impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur et liés à l'usage du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges afférentes au Local lesquelles sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus.	X	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARD RAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.		X

Le Preneur est tenu de rembourser au Bailleur les Charges afférentes au Local. La refacturation au Preneur sera effectuée par le Bailleur sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible, sur la base de justificatifs directement affectés au Local lorsque cela est comptablement possible ou, à défaut, sur la base de la Surface Exploitée.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier, à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres taxes, impôts, redevances et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation.

Le Preneur s'oblige à justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant la restitution des lieux loués pour quelque cause que ce soit.

Il est précisé en tant que de besoin que le Preneur devra par ailleurs régler directement aux opérateurs et prestataires concernés toutes ses consommations personnelles d'eau, d'électricité et téléphoniques, selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur en soit responsable.

3.12.5 Information

Afin de se conformer aux dispositions de l'Article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur, lors de la signature du Bail, les informations suivantes :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût ;

- Un état prévisionnel des travaux à réaliser par le Bailleur, au cours des trois années postérieures à la signature du Bail assorti d'un budget prévisionnel.

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance et en accepter les conséquences éventuelles.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes en précisant leur coût ;

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

Document mis à disposition par SELARL FIDEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELES BAIL LARDRAN

ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL

3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur

Le Preneur s'oblige pendant la durée du Bail, de sa prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, à assurer à ses frais l'entretien, la sécurité, la propreté, la réfection, le renouvellement, le remplacement total ou partiel et l'achat de matériel neuf (notamment qui serait nécessité par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence), l'amélioration, l'embellissement, la rénovation, la mise aux normes (y compris par création), les réparations grosses ou menues sans aucune distinction, et même si ces travaux sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du Code civil, ou sont justifiés par les textes légaux ou résultent de textes administratifs en vigueur ou à venir (en ce compris toutes lois et réglementations environnementales relatives à l'amiante ou à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable notamment résultant des lois dites "Grenelle I et II" ou encore du « Décret Tertiaire ») ou encore résultent d'une injonction administrative, sans que cette liste soit limitative, pour la totalité du Local et des équipements dont il bénéficie, en ce compris :

- les aménagements intérieurs ;

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- les équipements et / ou installations du Local (compactage, installation de sécurité, système de contrôle de surveillance [vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur du local]) ;

- les réseaux d'incendie et les réseaux d'évacuation des eaux ;

- les systèmes de chauffage et de climatisation, de réfrigération, de VMC ;

- les escaliers mécaniques, montes charges, escalators, ascenseurs ;

- les portes coupe-feu et les portes automatiques du Local, les façades partielles ou totales extérieures du Local (en ce compris leur ravalement, les aménagements architecturaux spécifiques de façades, etc.) ;

- les installations techniques, les vitres ou vitrages, les accessoires, l'équipement et la devanture (en ce compris la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire).

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur fera effectuer les réparations, après une mise en demeure adressée valablement au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse.

Auquel cas, le Preneur devra rembourser ces réparations au Bailleur dans les quinze (15) jours de la réception de la facture correspondante.

En cas de non-remboursement dans les délais, le Bailleur aura la faculté si bon lui semble de se prévaloir de la clause résolutoire du Bail.

3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur

Incombent au Bailleur :

- les grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.

ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

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

A cet effet, un fonds commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du Centre Commercial, ci-après dénommé « le Fonds Commun » a été créé.

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

Le Preneur et tous ses successeurs dans le bénéfice du présent Bail s'engagent à respecter l'ensemble des stipulations du présent Bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies, et notamment à verser au Bailleur les contributions propres à en assurer son financement, dès la date de prise d'effet du Bail et pendant toute la durée du Bail, de ses tacites prolongations et renouvellements éventuels.

Toutes les stipulations du présent Article constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément. Le

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBAN dans le cadre de la dataroom CARMÉS BEAU LARRIBAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

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

Ainsi dans les conditions prévues ci-après, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une contribution annuelle au Fonds Commun (la « Contribution Annuelle »), d'un montant de :

CINQUANTE-DEUX EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (52,36 €) HORS TAXES PAR M²

Ce montant s'entend hors indexation et hors pondération selon les modalités ci-après.

La surface retenue sera la « Surface du local » indiquée à l'Article 2.1. du Bail, ci-après la « Surface Retenue ».

Etant précisé que dans l'hypothèse où la mezzanine visée à l'Article 2.1. du Bail serait accessible au public, la surface de cette mezzanine sera intégrée à la Surface Retenue.

3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun

Le Bailleur mettra seul en œuvre le Fonds Commun avec une information préalable aux commerçants du Centre commercial selon les modalités qu'il aura choisies.

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

Le Bailleur se réserve toutefois, à tout moment, le droit de mandater toute personne physique ou morale de son choix aux fins de mise en œuvre du Fonds Commun.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur, ou son mandataire, ne garantit en aucun cas le choix, le nombre et l'efficacité des actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité du Fonds Commun. Par conséquent, le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux opérations mises en place par le Fonds Commun et à leurs effets sur l'activité exercée par le Preneur dans le Local, et le Preneur le dégage de toute responsabilité à cet égard.

3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun

a) Contribution Annuelle

Le montant de la Contribution Annuelle du Preneur est déterminé par un prix hors taxes au mètre carré, en fonction de la Surface Retenue définie ci-dessus, pondérée (avec limites de contribution) dans les conditions précisées ci-dessous.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci, pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Annuelle.

Si le budget de fonctionnement du Fonds Commun n'est pas totalement dépensé en année « n », une part fixée proportionnellement à la part des contributions du Preneur dans ledit budget sera automatiquement portée au crédit du compte du Preneur, sans intérêt. Ce crédit n'aura aucune incidence sur la fixation du budget annuel du Fonds Commun de l'année qui suivra.

b) Révision de la Contribution Annuelle

La Contribution Annuelle fera l'objet d'une indexation annuelle en fonction des variations de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

Le montant de la Contribution Annuelle sera ainsi automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, le calcul sera le suivant :

La première indexation interviendra en prenant pour référence la Contribution Annuelle et :

- pour indice de base, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié le jour où intervient cette indexation,

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Maxime-Marie COUTURIN dans le cadre de la plateforme CANELÉS BAILLARDRAUX

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

étant précisé que si la période de variation de l'indice était supérieure à la période d'indexation, l'indice de comparaison serait l'avant-dernier indice publié le jour où intervient l'indexation. Si celui-ci est antérieur ou identique à l'indice de base, il n'y aura pas de première indexation et l'indice de base pour l'indexation suivante sera le dernier indice publié au premier janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Les indexations suivantes interviendront en prenant pour référence la Contribution Annuelle de l'année précédente, et :

- pour indice de base, le dernier indice de comparaison utilisé, et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE ou, à défaut de pouvoir l'appliquer pour quelle que raison que ce soit, le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut, par ordonnance du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Centre Commercial, saisi sur requête de la Partie la plus diligente.

c) Contribution Exceptionnelle

En cas d'évènements exceptionnels, tels qu'anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du Centre commercial, ouverture ou extension d'un Centre commercial concurrent, notamment, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution Annuelle, dénommée « Contribution Exceptionnelle », d'un montant maximal de quinze euros (15 €) hors taxes par mètre carré de Surface Retenue (pondérée, avec limites de contribution, dans les conditions du point d) ci-après) et par événement, indexé dans les conditions du point b) ci-avant.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci, pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Exceptionnelle.

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

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

d) Fixation des contributions en fonction de la Surface Retenue, pondérée avec limites de Contributions :

La grille de pondération applicable à la Surface Retenue, par tranches cumulatives (avec limites de Contributions également applicables par tranches cumulatives), est la suivante :

- Contribution Annuelle :

Tranche de :	**Coefficient :**	**Limites de Contribution Annuelle :** le montant de contribution au titre de chaque tranche est plafonné à
0 à 50 m²	1,20	Néant
51 à 100 m²	1	Néant
101 à 150 m²	0,90	Néant
151 à 200 m²	0,80	Néant
201 à 300 m²	0,70	Néant
301 à 400 m²	0,60	Néant
401 à 800 m²	0,50	6 600 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
801 à 1600 m²	0,40	9 900 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
Au-delà de 1601 m²	0,30	15 000 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

Document mis à disposition par SECURITYBOX pour Madame Marie COLBERT dans le cadre de la data room CANELES BAT LARDRAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Exemple de calcul de Surface Retenue pondérée, pour une Surface Retenue de 250 m² :

De 0 à 50 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 1,20 = 60 m² pondérés
De 51 à 100 m², soit 50 m² : surface pondéré 50 X 1 = 50 m² pondérés
De 101 à 150 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,90 = 45 m² pondérés
De 151 à 200 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,80 = 40 m² pondérés
De 201 à 250 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,70 = 35 m² pondérés

Ainsi, pour une Surface Retenue de 250 m², la Surface Retenue pondérée utilisée pour la fixation de la Contribution Annuelle est égale à 230 m².

- Contribution Exceptionnelle :

Tranche de :	**Coefficient :**	**Limites de Contribution Exceptionnelle :** le montant de contribution au titre de chaque tranche est plafonné à
0 à 50 m²	1,20	Néant
51 à 100 m²	1	Néant
101 à 150 m²	0,90	Néant
151 à 200 m²	0,80	Néant
201 à 300 m²	0,70	Néant
301 à 400 m²	0,60	Néant
401 à 800 m²	0,50	2 400 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
801 à 1600 m²	0,40	3 600 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
Au-delà de 1601 m²	0,30	4 900 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

Document mis à disposition par SELARL THBX pour Madame Marie COURBON dans le cadre de son dataroom CANELES DU LARDRAU

3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution Annuelle sera payable pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail et, par la suite, selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le paiement du Loyer.

La Contribution Exceptionnelle éventuelle sera quant à elle payable dans les quinze (15) jours de la date d'émission de la facture afférente.

En cas de rupture du Bail en cours d'année pour quelle que raison que ce soit et suite au départ du Preneur, le Bailleur lui restituera, sans intérêt, une partie de la Contribution Annuelle au budget de fonctionnement l'année suivante et, le cas échéant, une partie de la Contribution Exceptionnelle, versée par ce dernier au prorata des jours restant à courir de l'année civile en cours.

3.14.4 Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur pourra prendre connaissance, dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, des comptes de l'utilisation du Fonds Commun.

Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT

3.15.1 Généralités

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance (au 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre) le Loyer, ainsi qu'une provision pour les Charges afférentes aux Parties Communes, les Charges afférentes au Local et les contributions au Fonds Commun visés aux Articles 3.12. et 3.14, au Bailleur ou à son mandataire, en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, par prélèvement automatique bancaire.

3.15.2 Provisions de loyer variable

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

En cas de loyer variable, le Preneur devra verser trimestriellement et d'avance (au 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre) au Bailleur (ou au mandataire qu'il aura désigné) une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du Loyer dû au titre de l'année civile précédente.

Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus à l'Article 3.11 du Bail, le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) le solde de la régularisation dû pour l'année civile écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à la somme due, la différence sera portée au crédit du compte du Preneur.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du Local, l'assiette du Loyer variable additionnel sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) un loyer sur la base du Loyer de base puis le montant global du Loyer variable additionnel le 31 mars suivant l'année de démarrage de l'exploitation.

3.15.3 Provisions pour Charges

Le Bailleur (ou le mandataire qu'il aura désigné) établira un budget prévisionnel annuel comprenant les Charges afférentes aux Parties Communes et les Charges afférentes au Local définies à l'Article 3.12 du Bail.

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer au Bailleur (ou au mandataire qu'il aura désigné), en même temps que le Loyer, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel précité.

L'état récapitulatif annuel mentionné à l'Article L.145-40-2 du Code de commerce, ci-après « l'arrêté de charges », qui inclut le cas échéant la liquidation des comptes et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées, sera communiqué au Preneur selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

A réception de l'arrêté de charges, le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) le solde de la régularisation dû pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté de charges, la différence sera restituée au Preneur.

3.15.4 Facturation électronique

Conformément aux dispositions de la Directive T.V.A. 2010/45/UE du Conseil du 13 juillet 2010 modifiant la Directive 2006/112/CE relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les règles de facturation et transposée par les décrets 2013-346 et 2013-350 des 24 et 25 avril 2013, les Parties sont convenues que le Bailleur aura la faculté d'établir des factures électroniques qui seront alors communiquées au Preneur via le service informatique mis en place par le Bailleur à cet effet, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, une adresse email valide permettant la réception desdites factures électroniques qui lui seront envoyées par email, et à maintenir ladite adresse email valide pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, au besoin par constitution et fourniture au Bailleur d'une autre adresse email valide.

3.15.5 Prélèvements automatiques

Le Preneur s'engage à consentir au Bailleur (ou au mandataire que le Bailleur aura désigné) un mandat de prélèvement SEPA autorisant le Bailleur à émettre un (des) Euro prélèvement(s) payable(s) sur le compte bancaire désigné et autorisant sa banque à débiter le compte désigné du montant du (des) Euro prélèvement(s) correspondant aux loyers en principal, charges, accessoires et, plus généralement, toutes sommes dues par le Preneur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, ledit mandat de prélèvement SEPA accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir ce mandat de prélèvement SEPA (au besoin par constitution d'un autre compte bancaire) pendant la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels.

Document mis à disposition par SELARL FIDAL pour Madame Marie COURSIN dans le cadre de la dataroom CARRÉS BALLERDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

La mise en place d'un mandat de prélèvement SEPA constitue pour le Bailleur une clause essentielle et déterminante. Toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire du Bail.

3.15.6 Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur conformément à l'Article 1342-10 alinéa 2 du Code civil en priorité sur les dettes échues et ce, de la plus ancienne à la plus récente.

ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS

Le présent Article encadre, sans préjudice le cas échéant de la clause résolutoire du Bail, les pénalités, indemnités et/ou sanctions financières encourues par le Preneur en cas de méconnaissance par ce dernier des obligations visées ci-après résultant pour lui tant du Bail et de ses annexes que des textes en vigueur. Ainsi :

- A défaut de paiement du Loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur. Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points, qui s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance ;

- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail du fait du Preneur, ou de caducité du Bail, le montant total des sommes dues au titre des prestations de pré équipement, des frais de dossier, des frais d'assistance technique, du droit d'entrée, du dépôt de garantie et du Loyer, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou de plus amples dommages-intérêts le cas échéant.

- En cas de résiliation pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer en cours indexé, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

- En cas de caducité du Bail dans les conditions de l'Article 4.1.2., le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer de base, actualisation et indexation comprise, en réparation du préjudice subi du fait de l'immobilisation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale ;

- L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local pour quelque cause que ce soit après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration ou caducité du Bail (sauf droit au renouvellement), sera établie forfaitairement sur la base du double du Loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau locataire ;

- En cas de congé donné par le Preneur à l'expiration de l'une quelconque des périodes triennales du Bail, conformément à l'Article 4.1.1 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur sans formalités préalables, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité d'un montant de six (6) mois de Loyer en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du Bail ;

- A défaut de respecter la Date d'ouverture du Local au public telle que fixée à l'article 4.3.1 du Bail, notamment en cas de retard dans l'achèvement des travaux initiaux à la charge du Preneur pour quelque raison que ce soit, ou à défaut de respecter les délais visés au cahier des charges techniques joint au Bail en cas de travaux du Preneur en cours de bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une

Document mise à disposition du SELARL THBX pour Madame Marie ODILE RAN dans le cadre de la création de CANEVAS BAIL LA CIOTAT RAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

pénalité forfaitaire égale au double du Loyer indexé pour la période de retard ou de non exploitation, en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en exploitation ou de la non exploitation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale. Le Bailleur pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre l'application de la clause résolutoire ;

- En cas de non-communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, dans les conditions de l'Article 3.11.2. du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer, sans formalités préalables et dès le premier jour suivant l'expiration des délais visés audit Article, cent-cinquante euros (150 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires annuel, et cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires mensuel. Ces indemnités seront indexées dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer ;

- En cas de contrôle des comptes du Preneur dans les conditions de l'Article 3.11.3. du Bail et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle et le différentiel de Loyer, mais également de lui demander le versement, pour l'année civile considérée, d'un supplément de loyer égal au double du différentiel facturé à la suite du contrôle ;

- En cas de non-délivrance par le Preneur du mandat de prélèvement SEPA visé à l'Article 3.15 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer quatre-vingt euros (80 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard, à compter de la date de prise d'effet du Bail. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- Toute infraction au Règlement intérieur annexé au Bail sera sanctionnée (mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non-contestables) par une pénalité forfaitaire et irréductible de sept-cent-cinquante euros (750 €) par jour, ce montant étant indexé dans les mêmes conditions que le Loyer. La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie de Commissaire de Justice ou d'Huissier de justice nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels ;

- En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec l'Annexe Durable visée à l'Article 4.7 du Bail et/ou avec la réglementation en vigueur en matière de respect de l'environnement, lors d'une visite des lieux loués en application de l'Article 4.5 du Bail, le Bailleur pourra mettre en demeure le Preneur de prendre toute mesure nécessaire pour la mise en conformité de ses installations et/ou aménagements, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer, de plein droit et sans formalités préalables, cent (100) euros hors taxes d'indemnité par jour de retard, trente (30) jours après la première présentation de ladite mise en demeure restée sans effet. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des déchets, dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri et/ou l'élimination des déchets, ou dans le maintien en ordre du local à déchets du Centre, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité de cinq cents euros (500 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des eaux usées, en cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité forfaitaire de cinq-mille euros (5 000 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer. En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur (ou le propriétaire des réseaux) des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être supportées par lui (Coefficient de pollution notamment) ;

- En cas de non-communication par le Preneur des relevés de sa consommation énergétique visés à l'Article 4.7 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 30ème jour de sa demande. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

Document transmis uniquement pour visualisation dans le cadre de la data room CHANTELLES BAIL & BUREAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Titre IV : Conditions d'exploitation

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COUPEIN
dans le cadre de la data room
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

4.1.1 Durée du Bail

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, à compter de sa date de prise d'effet.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais de l'Article L.145-4 du Code de commerce et à l'expiration du Bail, dans les formes et délais de l'Article L.145-9 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé serait alors celle de la première présentation de la lettre. En outre, le congé s'il émane du Preneur, devra être adressé à peine de nullité au siège social du Bailleur.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire ou reconstruire l'existant, de le surélever, d'effectuer les travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux Articles L.313-1 et suivants et L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur aura également la faculté de donner congé à l'expiration du Bail, dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du Code de commerce.

Les Parties sont par ailleurs convenues qu'en cas de renouvellements éventuels du Bail, ceux-ci interviendront pour une durée de dix (10) ans, aux clauses et conditions du bail expiré, avec faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Dans cette hypothèse, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant de renouvellement ou un bail de renouvellement dont le coût, d'un montant hors taxes correspondant à un mois et demi de Loyer de base indexé alors en vigueur, sera supporté par le Preneur.

4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail

La date de prise d'effet du Bail est fixée au :

10 août 2025

ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail ».

ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE

4.2.1 Usage exclusif du Local

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBON dans le cadre de la dématérialisation CANELÉS BAIL ARDRA

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Activités principales : Vente de Confiseries et Pâtisseries et Vente à emporter

Activités accessoires : Néant.

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

Toute activité de solderie ou de vente de produits discount sera interdite dans le Local.

Le Preneur devra exercer dans le Local de manière simultanée, continue et permanente, la totalité des activités prévues, sans qu'aucune ne soit abandonnée, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et ce à l'exclusion de toute autre ; la notion d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'Articles offerts à la vente qui ne peut consister en la vente de quelques articles isolés.

L'autorisation éventuellement accordée ci-dessus de vendre à titre accessoire certains articles, ou encore dans le cas visé au 4ème alinéa de l'Article L.642-7 du Code de commerce, ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global toutes taxes comprises tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.

Le Preneur reconnaît que le présent Article est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans cela.

4.2.2 Enseigne du Preneur

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent Bail, en ce compris toute tacite prolongation ou tout renouvellement éventuel, l'enseigne suivante :

BAILLARDRAN

Le Preneur aura la possibilité de changer d'enseigne mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale de niveau de gamme et de notoriété au moins équivalente et après agrément du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans elle.

4.2.3 Autorisations

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local.

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications éventuellement adressées au Bailleur, et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur (après accord écrit de celui-ci), tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

4.2.4 Absence d'exclusivité

A titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, le Bail ne confère au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, de céder les autres locaux lui appartenant dans la Galerie ou dans l'Ensemble immobilier pour toutes activités, même concurrentes à celles exploitées par le Preneur.

Document mis à disposition par CELAPE-ENBX pour Madame Valérie COURBIN dans le cadre de la data room CANNES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

De même, il est rappelé que le Local est situé dans un Centre Commercial et que la Grande Surface, par vocation, est susceptible d'exploiter tous rayons ou toutes activités, même connexes ou complémentaires et similaires à celles du Preneur, qui reconnaît ne disposer d'aucun recours à ce titre contre le Bailleur ou les autres propriétaires du Centre Commercial.

4.2.5 Clause de non-concurrence

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à l'activité exploitée dans le cadre du présent Bail à une distance de moins de cinq mille (5 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'interdit pendant une durée de deux (2) ans courant à compter de l'expiration pour quelque cause que ce soit du présent Bail, d'exploiter ou de s'intéresser directement à l'exercice d'une activité similaire à celle qu'il exploitait dans le cadre du présent Bail, à une distance de moins de cinq mille (5 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de ces zones une exploitation préexistante, si elle a été indiquée au présent Bail.

ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE

4.3.1 Date d'ouverture du Local au public

La date d'ouverture au public du Local est fixée au :

SANS OBJET (Renouvellement)

ci-après la « Date d'ouverture du Local au public ».

Le Preneur s'oblige à entreprendre son exploitation à compter de cette date.

4.3.2 Garnissement

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

Le Preneur s'oblige à détenir dans le Local, en permanence, une quantité suffisante de marchandises pour pouvoir satisfaire les demandes de la clientèle qui se rend dans le Local pour simultanément y effectuer des achats et les retirer, et conserver à cette fin un personnel suffisant.

4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'oblige à :

- à maintenir, à compter de la Date d'ouverture du Local au public, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale

- exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée à l'Article 2.1 du Bail.

  A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice direct ou indirect. Par ailleurs en cas d'infraction, le Bailleur pourra se prévaloir de la clause résolutoire du Bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local.

  Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent Bail.

  Le Preneur s'oblige à fournir annuellement au Bailleur, dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, sa déclaration TaSCom.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAIL ARDRAIL

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légaux définis par l'Article L.310-3, I du Code de commerce ni de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'Article L.310-1 du Code de commerce. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite dans la Galerie, sauf dérogation expresse et préalable du Bailleur ;

- n'installer dans le Local aucun appareil à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons, sans autorisation du Bailleur sous forme d'avenant au Bail ;

- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges supérieure à leur résistance ;

- n'exercer aucune activité susceptible de donner lieu à plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, n'apporter aucune perturbation aux réseaux WIFI du Centre Commercial ou des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre Commercial ;

- respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière de sécurité, d'urbanisme, d'environnement et de santé publique (et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets, à la lutte contre le bruit, à la législation sur l'eau, etc.), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la sécurité, la santé publique ou l'environnement ;

- être à jour du paiement de l'ensemble de ses contributions sociales, et à cet effet, fournir tout justificatif à première demande du Bailleur ;

- s'équiper à ses frais du matériel afin de pouvoir accepter une carte de paiement et/ou de fidélité aux conditions habituelles du marché dont le Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier est équipé ou pourrait s'équiper, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement et/ou de fidélité de ses clients ;

- respecter les clauses et conditions du Règlement Intérieur du Centre, dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture. Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs. Le Bailleur adressera au Preneur, par lettre recommandé avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre émargement, le Règlement Intérieur modifié. Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante du Bail que le Preneur s'oblige à respecter ;

- conserver le Local ouvert et éclairé en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant toute l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes et qui, à défaut, ne seront pas différents, le cas échéant, de ceux pratiqués par la grande surface alimentaire, sous la seule réserve des dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales contraires. Cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

  A cet égard s'agissant des ouvertures dominicales, le Preneur s'engage à respecter les ouvertures dominicales ponctuelles qui pourront être fixées par décision du Maire après avis du conseil municipal, selon les horaires d'ouverture fixés par le Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes, et dont les dates lui seront communiquées par le Bailleur moyennant un délai de prévenance suffisant pour lui permettre de s'organiser.

  En outre, dans le cas où le Centre commercial pouvait bénéficier des dispositions légales relatives au travail dominical issues de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Loi Macron ») ou de toutes autres dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales futures autorisant le travail dominical, le Bailleur informera le Preneur par tout moyen écrit de sa décision d'ouvrir systématiquement ou ponctuellement les dimanches au sein de la Galerie Marchande, avec ou sans l'ouverture de la Grande Surface. L'amplitude horaire d'ouverture au public de la Galerie Marchande sera identique à celle mentionnée au Règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes. Le Bailleur accepte de laisser au Preneur un délai de deux (2) mois pour organiser

Document mis à disposition pour visa dans le cadre de la création d'un CAHIERS DE LA VILLE

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

au mieux, à compter de son entrée en vigueur, la mise en place de l'ouverture systématique ou ponctuelle du dimanche au sein de la Galerie Marchande telle que décidée par le Bailleur. A l'issue de cette période de deux (2) mois, le Preneur s'engage à respecter les ouvertures dominicales selon les horaires fixées au Règlement Intérieur du Centre Commercial.

Il est en tant que de besoin précisé que l'ouverture le dimanche ne se fera que dans le strict respect de la législation et de la règlementation applicables tant au Bailleur qu'au Preneur et ne pourra par conséquent intervenir que sous réserve notamment de l'obtention de l'accord d'un nombre suffisant de salariés permettant l'ouverture de l'établissement concerné.

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

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

ARTICLE 4.4 – TRAVAUX

4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail)

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, initiaux ou en cours de Bail, le Preneur s'engage à respecter le Cahier des Charges Techniques annexé au Bail. Il s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir quelque substance que ce soit qui serait ou viendrait à être prohibée par les textes, dont notamment l'amiante et le plomb. A défaut, il sera tenu de remettre à ses frais et sous sa responsabilité le Local et ses aménagements en conformité avec les textes et/ou le Bail. Par ailleurs, il supportera la charge de toutes réparations, transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et la législation à venir. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soient, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Le Preneur est tenu d'installer une palissade de chantier lors de la réalisation de travaux, conformément aux dispositions du Cahier des Charges Techniques joint en annexe. Le Preneur est tenu de contacter directement l'entreprise qui réalisera la palissade de chantier, référencée par le Bailleur, et selon le cahier des charges établi par le Bailleur. Tous les frais de réalisation, d'installation et de reprise éventuelle de la palissade (en tout ou partie sur simple requête du Bailleur ou de son représentant), seront réglés directement par le Preneur à l'entreprise sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet pour quelle que cause que ce soit. A défaut, le Bailleur réalisera aux frais du Preneur la mise en place de ladite palissade.

Le Preneur s'interdit de faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction notamment de mezzanine, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte du Centre Commercial (ou du spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité, d'électricité et de protection et détection incendie du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés par le Preneur dans le Local (y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination) le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de bail pour quelque cause que ce soit, notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire, sans indemnité à sa charge.

Conformément aux stipulations de l'Article 4.10, le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

Document mis à disposition par SEVARL FREY pour l'audience du 13/09/2022 dans le cadre de la GED BOURBIN CAVES DES BAILLEURS

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions des Articles L.145-34 et R.145-8 du Code de commerce.

4.4.2 Autres travaux

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité ni réductions de Loyer toutes réparations, tous travaux, par dérogation à l'Article 1723 du Code civil, toutes modifications, surélévations, améliorations ou même constructions nouvelles, réalisés dans l'environnement, notamment dans la Galerie Marchande, le mail du Centre Commercial, le Centre Commercial, les Parkings, l'Ensemble immobilier ou les terrains et voiries adjacents, réalisés par le Bailleur, les autres propriétaires ou locataires de l'Ensemble Immobilier, l'administration ou tous tiers, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'Article 1724 du Code civil ;

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;

- supporter et exécuter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigé par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution ;

- informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX

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

Le Preneur reconnaît qu'il est indispensable qu'en dehors des heures d'ouverture au public, le Bailleur ou toute personne qu'il aura désignée puisse intervenir à l'intérieur du Local. A cet effet, le Preneur s'engage à lui fournir les clés du Local.

ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE

4.6.1 Esthétique

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial et/ou de la Galerie Marchande devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Centre Commercial.

En particulier le Preneur s'oblige à :

- n'apposer en aucun cas des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable ;

- solliciter, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable du Bailleur, et de l'architecte du Centre Commercial, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus d'autorisation, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges et ne pourront, notamment, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit. Le Preneur sera en tout état de cause seul responsable des

Document remis en disposition par SELARL FIDEX pour Madame Marie-Laure COURTEN dans le cadre de la data room CANELLES BAILLARGEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

conséquences de l'apposition de son enseigne ainsi que de l'obtention éventuelle d'autorisation administrative et du paiement des taxes y afférentes.

4.6.2 Publicité

Le Preneur devra utiliser le nom du Centre, selon les modalités indiquées par le Bailleur, dans sa publicité relative à son activité dans le Centre, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme dudit Centre.

Le Preneur autorise le Bailleur à reproduire et représenter dans tous les pays où le Bailleur exerce une activité son nom commercial, sa marque ou son enseigne ainsi que l'image du Local à des fins commerciales pour tout le temps que durera la relation contractuelle entre les Parties quelles que soient la forme, la dimension et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision, support off line et on line et notamment sur tout disque dur ou toute autre architecture de réseau, CD-Rom et DVD, sur tout réseau numérique privatif ou ouvert, national ou international (et notamment le réseau Internet), sans que cette liste soit exhaustive. Le Bailleur s'engage à ne pas porter atteinte au nom commercial, à la marque ou à l'enseigne du Preneur.

ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT

4.7.1 Installations classées

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local aucune installation classée pour la protection de l'environnement visée aux Articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

A ce titre, le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le Local ne relèvent pas des dispositions susvisées.

4.7.2 Gestion des déchets

Dans le cadre de la gestion des déchets dans le Centre Commercial, le Preneur s'oblige à se conformer à la réglementation en vigueur ou à venir concernant cette gestion, notamment au Décret n°2016-228 du 10 mars 2016, à la Loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire et au Décret n°2021-950 du 16 juillet 2021 et par toute réglementation ou législation postérieure ou à venir.

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

4.7.3 Gestion des eaux usées

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

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

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

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

Document mis à disposition par SELARL CAPEX pour Madame Marie CORBIN dans le cadre de la dataroom CAPEX ES BAILLARDRY

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

4.7.4 Gestion des énergies

Le Preneur s'oblige à fournir, à première demande du Bailleur, les relevés de sa consommation énergétique (eau, gaz, électricité).

4.7.5 Annexe Durable

L'Annexe Durable annexée au présent Bail précise les exigences du Bailleur en matière de respect de l'environnement et/ou d'amélioration de la performance énergétique et/ou environnementale et/ou de développement durable, ainsi que les engagements du Preneur à ce titre.

Le Preneur s'oblige à exercer son activité dans le Local et maintenir ses installations et/ou aménagements en conformité avec les termes de l'Annexe Durable et/ou de toute loi et réglementation environnementale, notamment relatives à l'amiante ou « Grenelle I et II » ou « Décret tertiaire. »

ARTICLE 4.8 – ASSURANCES

4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur

a) Assurances de biens

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande, les installations générales et techniques réputées par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles ;

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Cette assurance s'étend aux pertes financières qui seraient supportées par le Bailleur en cas de réalisation de l'un de ces risques.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de construction à neuf.

Le contrat d'assurance comportera la garantie « recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu sur les biens assurés.

b) Assurances de responsabilité

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

c) Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux et/ou de construction nouvelle

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit, souscrira, ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- Une police « Responsabilité Civile » pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- S'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci ;
- Une police « Dommages Ouvrage » chaque fois que les dispositions légales en vigueur le nécessiteront.

4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur

Document mis à disposition par SELARL LHBX pour Madame Marie ORBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

a) Assurances de biens

Le Preneur fera assurer contre les risques principaux suivants :
- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles,
- Vol,
- Bris de glace,

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative, et ce pour :

- L'intégralité de ses aménagements.

  Pour les aménagements « Immeubles par nature, par destination ou par incorporation » ceux-ci seront assurés par le Preneur, sauf si, à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur lui a fait savoir que ceux-ci sont assurés dans le cadre de la police mentionnée à l'Article 4.8.1. ci-dessus.

- son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général l'ensemble de ses biens. Le ou les contrats pourront également comporter des garanties bris de machines et devra ou devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

b) Assurances pertes d'exploitation

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

c) Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

Le Preneur, en cas de travaux réalisés par lui, souscrira :

- Une police « Responsabilité Civile » en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux,

- Une police « Dommages Ouvrage » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les Articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce conformément aux dispositions légales en vigueur.

- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci.

d) Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la prise d'effet du Bail, une copie conforme de ses contrats d'assurance ou à défaut, une note de couverture dûment validée par les assureurs, et aviser le Bailleur en cas de résiliation desdits contrats.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, payer régulièrement les primes, et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque.

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

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CAHUELES BAILLARDRAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

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

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

4.8.3 Responsabilités et recours

1. Les Parties (le Bailleur et les sociétés de son Groupe - ou l'Organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et/ou la Galerie Marchande - et le Preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages matériels, immatériels consécutifs ou non atteignant leurs biens respectifs et ce, pour quelque cause que ce soit.

Afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les Parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le Preneur renonce également à tout recours contre le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et/ou la Galerie Marchande), toute société de son Groupe, le Mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas d'actes délictueux commis dans le Local ou dans la Galerie Marchande et/ou le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre ;

- En cas de défaut d'exploitation des autres locaux du Centre commercial ou de certains d'entre eux ;

- En cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre ;

- En cas de contamination des réseaux de chauffage d'eau et de conditionnement d'air.

2 . Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, toute société de son Groupe, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs, en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil.

Document mis à disposition par SELARL FIBX pour Madame Marie-Christine BOURBON dans le cadre de la dématérialisation des BAUX COMMERCIAUX

ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION

Toute violation d'une seule des stipulations du présent Article, qui toutes sont substantielles, entraînera de plein droit et si bon semble au Bailleur, la résolution du Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels celui-ci pourrait prétendre.

4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique même temporairement et à titre gratuit dans le Local, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier. Le cas échéant, l'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément convenue entre les Parties ; elle ne devra, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du Loyer.

Il est interdit au Preneur de donner son fonds en location-gérance, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier. Le cas échéant,

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

l'autorisation de location-gérance – totale ou partielle - n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail en ce qui concerne notamment le Loyer.

La domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle preneuse à bail dans le Local est interdite. La domiciliation du Preneur dans le Local devra cesser dès son départ pour quelque cause que ce soit.

4.9.2 Droit de cession

Toute cession du seul droit au bail est interdite. Le Preneur pourra toutefois céder son droit au bail, en totalité uniquement, à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous réserve :

- de la purge du droit de préemption du Bailleur tel que prévu ci-dessous à l'Article 4.9.3. ;

- du paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit, le cessionnaire étant responsable vis à vis du Bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

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

Le Preneur restera garant solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement du Loyer, des charges et de leurs accessoires, et plus généralement pour le respect et la bonne exécution de l'ensemble des clauses du Bail.

Cette garantie solidaire sera limitée à trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.

La garantie solidaire ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où le Bailleur aurait mis en œuvre le droit de préemption à son profit ou au profit d'un tiers.

La cession devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seings privés rédigé par un professionnel du droit, dont le texte intégral et définitif devra être préalablement notifié au Bailleur quinze (15) jours au moins avant la signature.

Le Bailleur sera appelé à concourir à la cession mais le cas échéant son intervention n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations du Bail en vigueur.

A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût, d'un montant hors taxes correspondant à un mois et demi de Loyer de base indexé alors en vigueur, sera supporté par le cessionnaire.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur dans les conditions prévues au Bail.

Par ailleurs, dans toutes les hypothèses de transfert du présent Bail (à l'exception toutefois des hypothèses de transmission à titre universel des éléments d'actifs et de passif, soumises aux modalités d'information prévues au à l'Article « INSCRIPTIONS – OBLIGATION D'INFORMATION – NANTISSEMENTS » du présent Bail), il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature et ce aux frais du Preneur.

En cas de cession sous quelque forme que ce soit, le cédant convoquera le Bailleur à l'établissement de l'état des lieux préalable à la prise de possession des lieux loués par le cessionnaire conformément aux dispositions de l'Article L.145-40-1 du Code de commerce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze (15) jours à l'avance et ce sous peine de résiliation du présent Bail.

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

Par ailleurs, si cet état des lieux est établi par Commissaire de Justice ou Huissier de justice, les frais en seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant. En tant que de besoin, le Preneur autorise tout Commissaire de Justice ou Huissier de justice envoyé par le Bailleur à pénétrer dans le Local à l'effet

Document mis à disposition par SELARL THBX pour Madame Marie COURBON dans le cadre de la datarooom CANELLES BAILLARD-CAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

d'établir cet état des lieux. Il est précisé que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local, visé à l'Article 4.1. du Bail, fera foi.

En outre, et par dérogation aux dispositions de l'Article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur pourra informer le ou les cédant(s) de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

4.9.3 Droit de préemption du Bailleur

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

Le Preneur s'engage et se porte fort des engagements de ses associés ou actionnaires du respect du droit de préemption du Bailleur, qui s'applique également en cas de cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du bail, d'apport du droit au bail, ou de toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille.

Seule la transmission universelle de patrimoine (TUP) d'une société par application de l'Article 1844-5 du Code civil, ainsi que la fusion-absorption ou scission de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des Articles L.236-1 et suivants du Code de commerce, en sont exclus conformément aux dispositions de l'Article L 145-16 alinéa 2 du Code de commerce. En ce cas, le Bail sera automatiquement transféré à la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine, ou à la société issue de la fusion ou scission, ou à la société bénéficiaire de l'apport, sans changement.

Afin de purger le droit de préemption du Bailleur, le Preneur devra lui notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie intégrale de son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de plein droit de la notification : le nom et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant l'état civil ou un extrait K Bis délivré par le registre du commerce et des sociétés, le prix de vente du fonds de commerce, les modalités de paiement, la liste des salariés, leur statut, leur salaire, l'attestation de la Commune du lieu de situation du fonds de commerce précisant qu'elle n'est pas située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007) ou la copie de la déclaration préalable qu'il aura envoyée ainsi que tout document justifiant que la Commune a renoncé à exercer son droit de préemption si elle est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après réception de cette notification par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où (i) l'opération ne serait pas régularisée dans le délai indiqué sur le projet de cession, ou (ii) l'une au moins des conditions principales de la cession dont notamment la personne du cessionnaire et/ou le prix serait modifiée, le droit de préemption du Bailleur devrait de nouveau être purgé dans les mêmes conditions.

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

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, de sa décision d'acquérir, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, le fonds de commerce aux conditions qui lui ont été notifiées. Etant précisé que le délai d'exercice du droit de préemption sera automatiquement porté à deux (2) mois dans l'hypothèse où la notification du projet de cession interviendrait entre le 1er juillet et le 31 août ou entre le 23 décembre et 31 décembre de l'année.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, le principe de la cession sera réputé irrévocable et définitif au jour de la notification par le Bailleur de l'exercice de son droit de préemption, la régularisation de la cession devant ensuite être réalisée sous un (1) mois.

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

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

Document mis à disposition par SELARL PERSY pour les besoins de la vente dans le cadre des VEFA CANELÉS BAILLARDRAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le Preneur déclare par ailleurs au Bailleur qu'il n'a accordé à autrui, notamment par un contrat de franchise éventuel, aucun autre droit de préemption ou de préférence sur la vente du fonds de commerce exploité dans le Local.

ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur s'oblige, lors de la restitution du Local au Bailleur, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à justifier, par présentation des acquits, du paiement de l'ensemble de sommes dues au Bailleur notamment au titre du Loyer, des indemnités d'occupation, des charges, taxes, impôts et redevances ou tous autres accessoires à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur s'oblige à rendre le Local en état de réparation et d'entretien conforme au Bail et à acquitter, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Si bon semble au Bailleur et conformément aux stipulations de l'Article 4.4.1., celui-ci pourra demander l'enlèvement de tous les aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive aux frais du Preneur.

A cet effet et au plus tard à la date d'expiration de la location, il sera établi, en présence du Preneur qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins soixante-douze (72) heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Bailleur pourra demander à son Architecte, auquel les deux Parties donnent à cet effet mandat d'intérêt commun et irrévocable, d'établir ledit état des lieux.

L'Architecte du Bailleur, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au Preneur et notifiera ce montant à chacune des Parties par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception non motivée.

L'état des lieux de sortie est réputé contradictoire à l'égard du Preneur et sera opposable à ce dernier sans réserve.

Si l'état des lieux de sortie est rédigé par Commissaire de Justice ou Huissier de justice, les frais en seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

Si bon semble au Bailleur, un pré-état des lieux pourra être établi dans les mêmes conditions, un mois avant l'état des lieux de sortie visé ci-avant.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur et à ses frais, dans le mois précédant la libération du Local, les documents ci-dessous :

- dans l'hypothèse où la commune viendrait à être située par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, un état parasitaire de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),

- un rapport concluant à l'absence ou à la présence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante établi par un organisme habilité à effectuer la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

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

Aussi, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur et à ses frais, dans le mois précédant la libération du Local, les documents ci-dessous :

- les trois dernières années des relevés de consommation énergétique du Local,
- les données de référence déclarées sur la plateforme OPERAT
- la dernière attestation annuelle disponible sur la plateforme OPERAT mise en place par l'ADEME.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUBRAN dans le cadre de la plateforme CARPÉÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Clause résolutoire

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la data room
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La présente clause sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Bail et de ses annexes, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions des Articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et celles non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi que les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer (et notamment à défaut de règlement du Loyer variable additionnel visé à l'Article 3.1 du Bail, ou de tout nouveau Loyer, ou de l'arriéré de Loyer suite à la fixation du Loyer du bail de renouvellement), d'un seul terme ou fraction de terme de l'indemnité d'occupation (due soit contractuellement dans les termes du présent Article, soit dans les termes de l'Article L 145-28 du Code de Commerce, dans l'hypothèse où un congé avec refus de renouvellement serait délivré par le Bailleur, où dans le cas où ce dernier exercerait son droit d'option), de toutes sommes dues au titre du dépôt de garantie et notamment par l'effet du réajustement ou de la reconstitution du dépôt de garantie conformément aux stipulations de l'Article 3.7, des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local incombant au Preneur aux termes de l'Article 3.12, des intérêts ou pénalités de retard, de tous frais, des contributions dues au titre du Fonds Commun de l'Article 3.14 et, plus généralement, de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou de non-respect des Annexes et notamment du Code de conduite éthique des affaires et des partenaires, du Règlement Intérieur et du Cahier des Charges Techniques, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire si, dans un délai d'un (1) mois suivant un commandement ou une mise en demeure délivré par Commissaire de Justice ou Huissier de justice visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et ce sans préjudice de dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait se prévaloir.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par Commissaire de Justice ou Huissier de justice et resté infructueux, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajoutant de plein droit au premier terme de Loyer suivant.

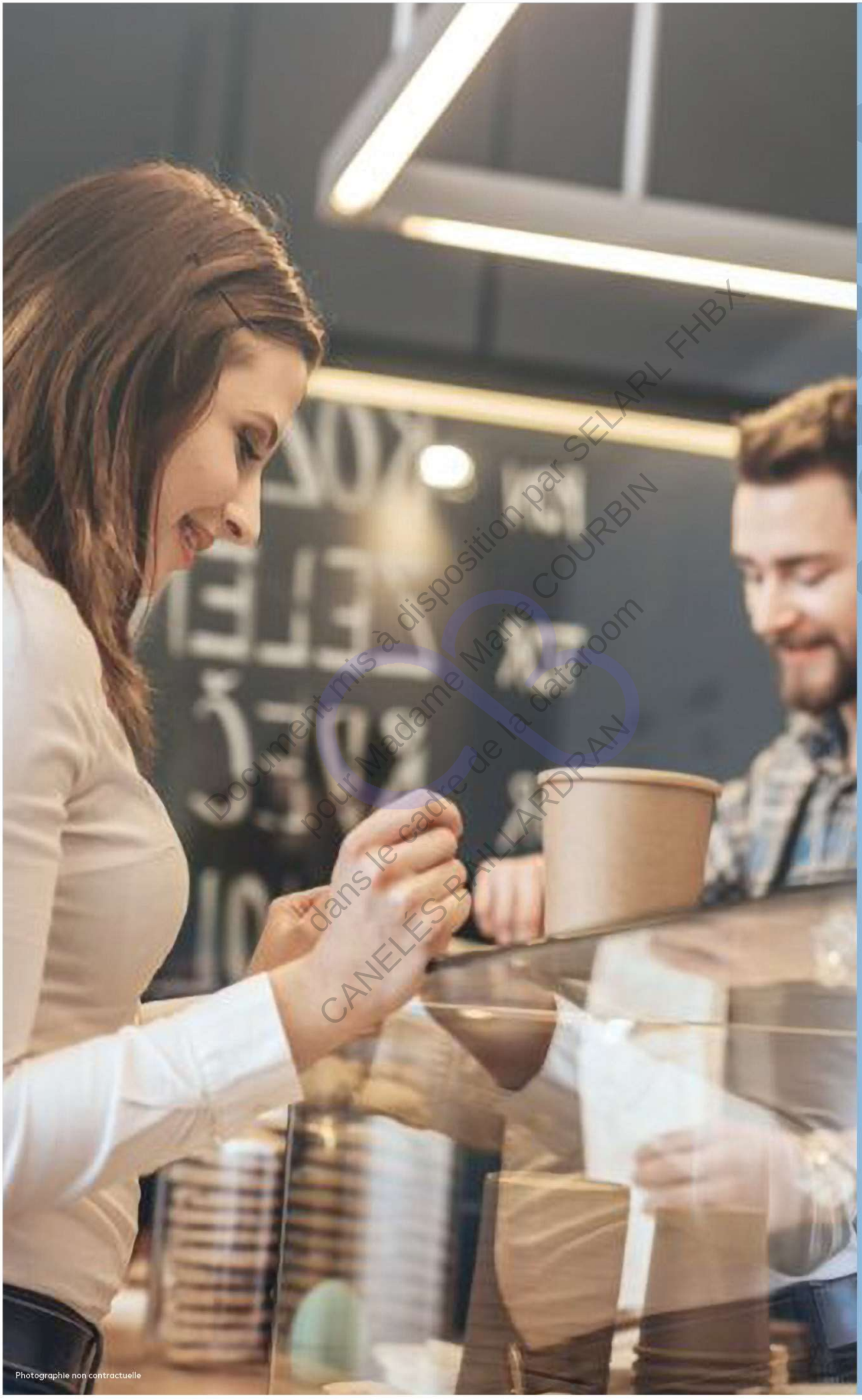
La constatation d'une infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie de Commissaire de Justice ou d'Huissier de justice nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de procédure contentieuse ou précontentieuse quelconque, tous les frais tels que notamment l'envoi des lettres recommandées, ou les honoraires des avocats du Bailleur dans la mesure de la condamnation aux dépens du Preneur conformément à l'Article 700 du Code de Procédure Civile, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Document mis à disposition par SELECTIBAIL
pour Mohamed MARIE-SOUBEIRAN
dans le cadre de la datarooms
VANNEES BAIL ARDOAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Récapitulation des pièces contractuelles

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles, outre l'Identité des Parties, comprennent :

1 - Le présent Bail, y compris son Exposé, les Déclarations du Preneur et la Convention des Parties,

2 – Le plan du Local,

3 - Le Cahier des Charges Techniques, y compris ses annexes,

4 - Le Règlement intérieur du Centre commercial,

5 - Le dossier des diagnostics techniques,

6 – Le Code de conduite éthique des affaires et des partenaires,

7 – L'Annexe Durable,

8 – A titre informatif, l'attestation annuelle portant sur le Local dès lors qu'elle sera accessible au Bailleur sur OPERAT ou qu'elle lui sera transmise par le précédent occupant s'il y a lieu,

9 – Le Relevé d'Identité Bancaire du Bailleur,

Documents que le Preneur s'oblige à respecter.

Signature Electronique

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le présent contrat de façon électronique et, à cet effet, d'utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société Docusign France SAS. En vue d'organiser la signature électronique des présentes, les Parties devront communiquer, le cas échéant, la pièce d'identité des signataires, le numéro du téléphone portable et l'adresse email que ces signataires utilisent personnellement et exclusivement.

Dûment informées des modalités de cette signature électronique, et conformément à l'article 1375 du Code civil, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce contrat. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat, chaque signataire reconnait et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié, à savoir des BCRs, des règles d'entreprises contraignantes qui ont été validées par la CEPD disponible à cette adresse : https://www.docusign.com/trust/privacy/bcrp-privacycode et https://www.docusign.com/trust/privacy/bcrc-csb-code.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issu du processus.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANNELLES BALLARD

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Établi à VILLENEUVE D'ASCQ

Le

Fait en un unique exemplaire numérique.

LE PRENEUR **LE BAILLEUR**

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

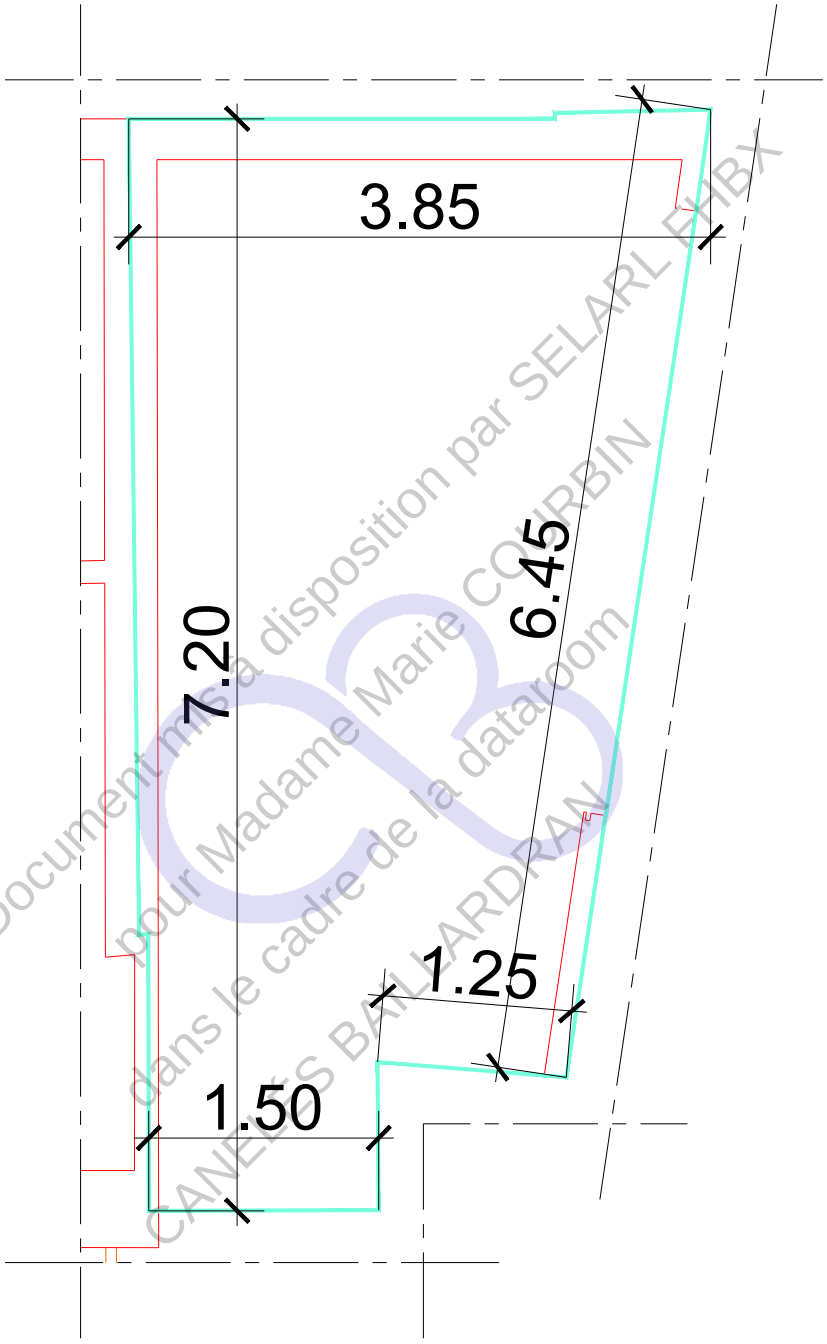
Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

www.ceetrus.fr

CEETRUS
with citizens • for citizens

Crédits photos : AdobeStock / IStockphoto / Ceetrus

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Document mis à disposition par SELARL EHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELLES BALLARDRAN

DocuSigned by:
Philippe BALLARDRAN
761A6EC0024443E...

DEV

Ce document est un schèma de distribution et ne peut en aucun cas servir de plan d' execution. Il est exclusivement la propriété de nhood

01/04/2025	*Centre commercial*	***BORDEAUX LAC***	*échelle :* ***1/50***
Cellule N° ***263*** DOCUMENT NON CONTRACTUEL	*Surface G.L.A =*	***22 m²***	***RDC***

nhood DES LIEUX EN MIEUX DÉVELOPPEMENT . CONCEPTION & ARCHITECTURE

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES GALERIE



Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour l'agence de la galerie COURBIN
dans le cadre de la
CAPTELÉS BAILLARDRAN

PRESCRIPTIONS ENSEIGNES

nhOod DES LIEUX EN MIEUX

BORDEAUX LAC centre commercial régional AUSHOPPING

Version 2021

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Table des matières

1 PREAMBULE 5

2 PRINCIPES GENERAUX DU CCT 5

3 INTERVENANTS : 6

4 CONCESSIONNAIRES 6

5 PLANS DE COQUE/COUPE/ELEVATION (TYPES) 7

5.1 Servitudes 7

5.2 Surfaces 7

5.3 Etat de livraison du local 7

6 OBLIGATIONS ET DOSSIERS DU PRENEUR 7

6.1 Maîtrise d'œuvre, Bureau de Contrôle et Coordinateur Santé Sécurité 9

6.2 Délais 9

6.3 Dossier Avant-Projet 10

6.4 Dossier d'Aménagement Final 10

6.5 Palissade 12

6.6 Assurances 12

6.7 Déroulement des Travaux 12

6.8 Achèvement des Travaux 12

6.9 Commission de Sécurité – Autorisation d'Ouverture 13

6.10 Prestataires ou entreprises imposés par le Bailleur 13

6.11 Intervenants choisis par le Preneur 14

6.12 Droit d'accès au Bailleur 14

6.13 Clauses de sauvegarde conjoncturelle 14

6.14 Dispositif de lutte contre l'incendie 14

7 DEFINITION ET ROLE du PILOTE B, du BUREAU DE CONTROLE, de la COORDINATION SPS, de la COORDINATION SSI 15

7.1 Assistance Technique et Pilotage des Preneurs 15

8 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION, DE CREATION, D'AMENAGEMENT OU DE MODIFICATION 16

8.1 Normes et Règlements 16

8.2 Prescriptions relatives aux Travaux 17

8.3 Choix des matériaux 18

8.3.1 Structure 19

8.3.2 Toiture 20

8.3.3 Réseaux Eau potable et assainissement 20

8.3.4 Réseaux et Canalisations divers du Bailleur 21

8.3.5 Façade commerciale extérieure 22

8.3.6 Façade commerciale intérieure 22

8.3.7 Enseignes commerciales extérieures 24

8.3.8 Enseignes commerciales intérieures 25

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.3.9 Escaliers et rampes 26
8.3.10 Serrurerie 27
8.3.11 Cloisonnement 27
8.3.12 Menuiseries intérieures 27
8.3.13 Revêtements de Sols 28
8.3.14 Plafonds – Faux Plafonds 28
8.3.15 Revêtements muraux 28
8.3.16 Peinture 29
8.3.17 Chauffage Ventilation et climatisation (CVC) 29
8.4 Protection Incendie 31
8.4.1 Travaux livrés par le Bailleur 31
8.4.2 Travaux exclusifs du preneur 32
8.5 Désenfumage 32
8.5.1 Travaux livrés par le Bailleur (cas général) 32
8.5.2 Travaux exclusifs du Preneur (cas général) 32
8.6 Electricité 32
8.6.1 Travaux livrés par le Bailleur 32
8.6.2 Travaux exclusifs du preneur 32
8.6.3 Comptage 33
8.7 Eclairage 33
8.8 Téléphonie - Fibre 34
8.9 Sonorisation et antennes 34
8.9.1 Travaux livrés par le Bailleur (cas général) 34
8.9.2 Travaux exclusifs du preneur (cas général) 34
8.10 Caméras vidéo, anti-intrusions 34
8.11 Appareils élévateurs 35
9 SPECIFICITES RELATIVES AUX BARS, BRASSERIES ET RESTAURANTS 35
9.1 Hygiène 35
9.2 Traitement de l'eau 35
9.3 Gestion de l'eau (Aspects RSE) 35
9.4 Traitement des graisses 35
9.5 Etanchéité des sols 36
9.6 Chambres froides 36
9.7 Sécurité incendie 36
9.8 Gaz 36
9.9 Traitement de l'air 36
9.10 Issues de secours 36
9.11 Limites de prestation du bailleur 37
9.12 Déchets 37
10 NOTICE ET CHARTE CHANTIER 38

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CABINET BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

1. Préambule 38
2. Exigences environnementales 38
2.1. Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances 38
2.2. Mesures de réduction des nuisances à mettre en œuvre lors de la réalisation des travaux 38
2.2.1. La réduction du bruit et des vibrations 38
2.3. La gestion des déchets 39
2.4. La maîtrise de la production de poussière et de salissures 40
2.5. La protection de l'eau et du sol contre les risques de pollution 40
2.6. Consommations d'énergie et d'eau 40
2.7. Choix des matériaux 40
11 STIPULATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES LIEES AU SITE 42
11.1 Structure : Planchers - Poteaux - Poutres 42
11.1.1 Plan du centre 42
11.1.2 Travaux preneurs : 42
11.1.3 Plan type du local 43
11.1.4 Coupe type du local 44
11.1.5 Façade type du local partie existante 45
11.1.6 Façade type du local partie courante 46
11.1.7 Façade type du local : boutique s < 300 m2 sur sas 47
11.2 Façades commerciales intérieures, extérieures 48
11.2.1 Dans la galerie 48
11.2.2 Procédés de raccordement enseignes et vitrines 49
11.2.3 Grilles de fermeture 52
11.3 Enseignes commerciales intérieures, extérieures 54
11.3.1 Intérieures 55
11.3.2 Extérieures 55
11.4 Electricité générale 55
11.4.1 Schéma de principe comptage électrique 55
11.5 Téléphonie et fibre 56
11.5.1 Electricité Courants Faibles 56
11.5.1.2 Distribution Fibre 56
11.6 Chauffage et rafraîchissement 56
11.6.2 Travaux du bailleur : 59
11.6.3 Travaux du preneur : 59
11.6.4 Mail 60
11.6.5 Loges 60
11.7 Plomberie 60
11.8 Eaux vannes - eaux pluviales - eaux usées 61
11.8.1 Eaux vannes : 61
11.8.2 Eaux pluviales : 61

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CAHIER DES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.8.3 Eaux usées : 61
11.9 Ventilation sanitaire 61
11.10 Règlementation de la sécurité incendie 62
11.10.1 Classement des boutiques 62
11.10.2 Notions sur les matériaux utilises 62
11.10.3 Textes de référence concernant la sécurité 62
11.10.4 Dispositions diverses : installations classées 63
11.10.5 Locaux dont la superficie est égale ou inférieure à 300 m² (réserve comprise) 63
11.10.6 Dispositions complémentaires pour locaux supérieurs à 300 m² 63
11.11 Dispositif de lutte contre l'incendie 64
11.11.1 Travaux exclusifs du preneur : 64
11.12 Vérifications règlementaires des cellules de galerie marchande 66
11.13 Planning type 68
11.14 Notice et Charte Chantier du site 69
11.15 Certification environnementale Breeam In Use (BIU) 70
11.16 Convention de rejet 71
11.17 Cahier des charges palissade 72

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

1 PREAMBULE

Conscient des enjeux et défis posés par le Changement Climatique au secteur immobilier en général et immobilier Commercial en particulier et de l'empreinte de ses activités, le Bailleur s'est résolument engagé dans une démarche environnementale et sociétale sur l'ensemble de son patrimoine (actifs détenus et gérés) et ses activités de développement.

Cet engagement du Bailleur se matérialise au travers de sa politique globale et ambitieuse de réduction de ses émissions de CO2 déclinée sur chaque actif. Cette politique couvre toutes les activités liées à la construction, la rénovation, les travaux d'entretien, ainsi que le fonctionnement quotidien de chaque site.

Le dossier d'aménagement devra respecter les prescriptions indiquées dans l'Annexe durable annexée au bail du Preneur.

2 PRINCIPES GENERAUX DU CCT

Le présent document a pour objectif de définir :

1. Les caractéristiques principales d'aménagement des parties communes du Centre commercial ,
2. Le descriptif technique des locaux mis à la disposition du Preneur qui les exploitera et de ses accès.
3. Les conditions générales d'exécution des travaux d'aménagement et d'agencement à réaliser par le Preneur dans ses locaux.
4. La nature et la définition des travaux d'aménagement et d'agencement à réaliser par le Preneur.

L'énonciation qui est donnée aux 1. et 2. demeure limitative. Aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, les besoins de l'exploitation ou les servitudes administratives, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

L'énonciation qui est donné aux points 3. et 4. est applicable aux Preneurs pour les travaux d'aménagement de leurs locaux, ainsi que les travaux de réaménagement et/ou mises aux normes qui pourraient être décidés ultérieurement.

La livraison des locaux interviendra suivant les conditions prévues contractuellement dans le Bail avec le Preneur et après bon règlement de toutes sommes dues à ladite livraison.

Il est entendu que cette livraison, des locaux du Preneur, tels que décrits dans ce Cahier des Charges Techniques (C.C.T), en vue de l'exécution de ses travaux, pourra être effectuée avant l'achèvement des parties communes.

- Le terme « Moyenne Surface » définit les locaux affectés au commerce de détail dont la surface de vente est supérieure à 300 m².
- Le terme « Restaurant » définit les locaux utilisés par des activités de restauration au sens large du terme (café, bar, petite et grande restauration, etc…).
- Le terme « Boutiques » désigne les locaux commerciaux dont la surface de vente est inférieure à 300m²
- Le terme « Kiosque » définit les emplacements dans le mail.

Dans Le cadre d'une création ou extension un CCT propre au projet sera établi

Les Stipulations particulières liées au site, jointes en annexe prévalent sur les principes généraux contenus dans le présent document.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

3 INTERVENANTS :

Se reporter à la notice de chantier du site transmis dans le guide preneur

4 CONCESSIONNAIRES

Concessionnaires	Représentants	Coordonnées
ERDF ENEDIS		
GDF		
EAU		
TELEPHONIE/FIBRE		
……		
……		
……		
……		

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

5 PLANS DE COQUE/COUPE/ELEVATION (TYPES)

Le Bailleur fournit le Carnet de « coque »

5.1 Servitudes

Des canalisations communes de l'ensemble commercial pourront traverser les volumes loués, regroupés dans des espaces définis, notamment des canalisations de fluides et gaines d'extraction, des descentes d'eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes, des câbles électriques et téléphoniques, des canalisations d'évacuation, le réseau de protection incendie, etc. sans que le Preneur ne puisse s'y opposer.

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 pendant les périodes d'ouverture du magasin. Sauf urgence, le magasin devra être informé de cette intervention 48 h à l'avance. L'aménagement du local par le Preneur devra tenir compte des équipements techniques appartenant au bailleur ; à ce titre, le Preneur est tenu d'utiliser des matériaux démontables ou de réaliser des trappes pour maintenir l'accès aux servitudes identifiées sur les plans de coques.

5.2 Surfaces

Elles seront telles que définies dans le bail.

5.3 Etat de livraison du local

Le local sera livré dans l'état de restitution du précédent locataire sauf spécificités prévues au Bail.

Concessionnaires

- Eau
- Opérateur de téléphonie
- Fournisseur d'Electricité

Evacuation EU/EV

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

6 OBLIGATIONS ET DOSSIERS DU PRENEUR

Le Preneur assume pour sa part l'obligation d'effectuer, dans les conditions ci-indiquées, tous les travaux de nature immobilière et mobilière autres que ceux limitativement à la charge du Bailleur, et décrites dans le cadre du Bai, le preneur devra maintenir en état permanent de fonctionnement et d'entretien et à ses frais, dans la totalité des lieux loués, un système d'extinction automatique d'incendie conforme aux règlements et normes, ainsi qu'aux prescriptions des assureurs en utilisant l'entreprise du centre sans pouvoir modifier le dit système ou faire obstacle, même provisoirement, à son fonctionnement ; ceci sans l'accord du bailleur et des assureurs.

Les travaux devront être conformes aux prescriptions ci-après et ils devront être dirigés par un architecte ou un maître d'œuvre qui devra justifier, à tout moment, être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à sa charge.
Lesdits travaux d'aménagement devront être réalisés dans les règles de l'art et des normes en vigueur.
L'architecte et/ou le maître d'œuvre devra être présent à toutes les réunions d'études et de coordination par le Bailleur ou son Mandataire et ses Architectes.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CAHIER DES BAUX LARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Ces réunions ont pour but, notamment, de rassembler, pour les différents intéressés, les informations nécessaires à la bonne réalisation des travaux et de définir les modifications éventuellement nécessaires des projets initiaux des Architectes et/ou Maître d'œuvre.

Le Preneur devra dans les conditions des présentes remettre au Bailleur les dossiers demandés.

Il est précisé que le contrôle du Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne saurait, à aucun titre engager la responsabilité du Bailleur ou des techniciens consultants intervenus ; lesdits travaux étant réalisés par le Preneur sous sa seule et entière responsabilité

Et le Preneur s'engage d'autre part :

- A demander, dès que possible, et à obtenir toutes les autorisations nécessaires avant d'entreprendre les travaux à sa charge et à respecter les prescriptions des autorités compétentes ; et notamment et avec une attention particulière celles précisées aux présentes. Il est rappelé que le Bailleur n'est débiteur d'aucune obligation dans l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux du Preneur.
- A effectuer ces travaux en se conformant aux règles de l'art et des normes en vigueur, en employant des matériaux qualitatifs et en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du maître d'œuvre et validés, notamment sur l'aspect esthétique, par le Bailleur
- A dégager et à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoquée directement ou indirectement par ces travaux
- A ne pas endommager, gêner ou retarder tous travaux réalisés par Bailleur à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial dans le cadre notamment de sa construction.
- En cas de dommage, à supporter les frais de constats éventuels et de travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple Ordre de Service du maître d'œuvre du Bailleur.
- En cas de non-conformité avec le dossier d'aménagement validé par le Bailleur, ou par rapport à toute législation applicable, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par simple lettre du Bailleur, devront être accomplis dans les délais maximum d'un mois. La réception du RVRAT sans réserve par le Bailleur ou son représentant et l'accord du RUS pour les locaux dont la surface est inférieure à 300 m^2 constituent la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur.

<u>Travaux modificatifs ou supplémentaires</u>

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

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

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

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

Le coût supplémentaire entraîné par ces travaux, ainsi que les frais d'études et de gestion correspondants, seront à la charge du Preneur. Les frais correspondants aux travaux modificatifs ou supplémentaires, réalisés par les entreprises imposées par le Bailleur, sont les suivants :

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Maître Aurore COURBIN dans le cadre de la vente CAHELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

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

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

Le paiement s'effectuera directement aux prestataires**.**

6.1 Maîtrise d'œuvre, Bureau de Contrôle et Coordinateur Santé Sécurité

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

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

Il est précisé que cet agrément ne saurait, à aucun titre, engager la responsabilité du Bailleur ou des techniciens consultés, ni exonérer le Preneur de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte. Aucun dossier d'aménagement ne sera accepté sans rapport initial, émanant du bureau de contrôle agissant pour le Centre Commercial (à la charge du Preneur). Un coordinateur santé sécurité sera nommé par le Preneur, à ses frais, conformément à la réglementation en vigueur.

6.2 Délais

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

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

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

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

Le Maître d'Œuvre du Preneur devra coordonner l'intervention de ses entreprises avec celle des corps d'état techniques du Bailleur. Il devra fournir au Pilote, avant toute intervention, un planning de ses travaux pour accord.

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

Dans le cas où, soit à l'ouverture du Centre, soit lors du réaménagement, la façade du local ne serait pas réalisée, le Bailleur fera poser, aux frais du Preneur, une clôture sur le mail et sur toute la hauteur de la façade.

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBET dans le cadre de la création de CAVE LES BAILS ANDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

6.3 Dossier Avant-Projet

Le Preneur devra :

- dans la semaine consécutive à la signature du bail, communiquer au Bailleur le nom et l'adresse de son Maître d'Œuvre.
- quinze jours consécutifs à la signature du bail, remettre un dossier au Pilote par l'intermédiaire de son Maître d'Œuvre, sous format informatique (fichier PDF, inférieur ou égal à 2 mo), comportant au minimum :

a. Demande de travaux d'aménagement intérieur (document joint) complétée et signée ;
b. Plan d'aménagement de l'état initial et projeté (implantation au sol) ;
c. **Plan coloré** de la devanture avec enseigne faisant apparaitre la couleur des rideaux métalliques ;
d. Descriptif sommaire des travaux.

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

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

6.4 Dossier d'Aménagement Final

Le Dossier d'Autorisation de Travaux devra se conformer à la charte graphique Nhood et être transmis au Bailleur ou son représentant pour vérification et accord avant tout démarrage de travaux.

Ce dossier comprendra notamment :

- Demande d'autorisation de construire, d'aménager (Cerfa N° 13824*04).
- Plan de situation du projet dans la ville
- Plan de masse
- Plan de localisation du local commercial
- Rapport Initial du Contrôleur technique
- Cahier des charges du coordinateur SSI
- Notice descriptive de sécurité ERP
- Notice descriptive d'accessibilité aux PMR.
- Acte d'engagement du Maitre d'Ouvrage sur la solidité et l'accessibilité utilisé celle proposée
- Acte d'engagement du Maitre d'Ouvrage sur la sécurité
- Descriptif sommaire pour l'aménagement de la cellule
- Plan de coque nue avant aménagement
- Plan d'aménagement de la boutique
- Plan de plafond de la boutique
- Elévation et coupe de la cellule avec aménagement
- Principe de façade de la cellule avec enseignes
- Coupe intérieures et coupes en limite privative
- Concept mobilier
- Planning de travaux de la cellule
- Questionnaire environnemental
- Plan de banque d'accueil PMR (échelle 1/20)
- Plans techniques de la cellule
  - ✓ Electricité
  - ✓ PMR
  - ✓ Sécurité accessibilité comprenant sur le même plan :
  - ✓ Position des extincteurs
  - ✓ Blocs de secours
  - ✓ Arrêts d'urgence
  - ✓ Plan d'évacuation (Position de l'affichage)
  - ✓ Consignes de sécurité (Position de l'affichage)

Document mis à disposition par SELARL FHBX
Guillaume Marie COURBIN
dans le cadre de la data room
CABINET ÉS BAUDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- ✓ RIA si nécessaire avec rayon d'action
- ✓ Bloc d'ambiance si nécessaire
- ✓ Coupure pompier

En cas de mise en œuvre d'une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur le centre. Elle doit respecter certaines règles d'emplacement, de dimensions. Son installation requiert une autorisation préalable dans certains cas. Celle-ci devra obtenir l'accord du bailleur et de l'architecte selon le cahier architectural. Cette autorisation préalable sera adressée au Bailleur ou son représentant afin d'obtenir toutes les autorisations avant mise en œuvre.

Le Dossier d'Autorisation d'Enseigne devra comporter :

- Cerfa n°14798*01
- Plan d'implantation nue
- Plan d'intégration de l'enseigne au 1/50 avec détails (dimension, nature des matériaux, fixation, implantation coupure enseigne)

Formalités

Le Bailleur remettra au Preneur le carnet de coque définitif (avec vue en plan, coupe et élévations) dans le prolongement de la signature du Bail

Le Preneur remettra au Bailleur le Dossier d'Aménagement suivant délai défini au Bail.

Le dépôt du dossier complet à l'administration concernée sera effectué par le Pilote B ou par un représentant du Bailleur.

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 dont copie complète de l'arrêté Mairie à transmettre au Bailleur.

Le Bailleur ou son représentant fournira copie du récépissé de dépôt de son dossier au Preneur.

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 aux pénalités prévues au Bail Eléments spécifiques du Dossier d'Aménagement

Sont notamment traités dans les chapitres suivants tous les travaux relatifs aux :

- Façades commerciales extérieures ;
- Façades commerciales sur mail ;
- Enseignes commerciales extérieures ;
- Enseignes commerciales sur mail ;
- Modifications de coque ;
- …

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELES BALGUERAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

6.5 Palissade

Le Preneur devra installer dès le démarrage des travaux, une palissade conforme au cahier des charges en annexe

Le Preneur est tenu de contacter directement l'entreprise qui réalisera un devis et la pose de la palissade de chantier référencée par le Bailleur.

Suivant négociations au Bail, la palissade sera réalisée aux frais du Preneur

Le Covering et la Communication sur palissade seront à soumettre au Bailleur pour validation.

Cette palissade ne pourra être déplacée que pour la mise en place de la façade définitive du local ou pour l'ouverture, et ce, sous les ordres exclusifs du Pilote. Ce déplacement sera aux frais du Preneur.

6.6 Assurances

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

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

6.7 Déroulement des Travaux

Les travaux ne pourront débuter avant l'accord des administrations compétentes, du Bailleur ou de son représentant, et après fourniture des pièces demandées dans le Guide Preneur (Arrêté Mairie complet y compris Attendus).

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

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

Droit de visites et contrôles

Le Bailleur ou ses représentants auront droit d'inspecter les travaux du Preneur à tous moments.
Le Preneur pourra, lors des visites, faire stopper les travaux en cas d'infraction au cahier des charges techniques ou sur simple constat de tout danger ou non-respect des protections individuelles ou nuisances au voisinage.

6.8 Achèvement des Travaux

Le Bailleur ou son représentant devra être informé de l'achèvement des travaux pour vérification. En cas de non-conformité des travaux avec le dossier d'aménagement accepté, les travaux complémentaires ou de modifications devront être accomplis dans un délai maximum de quinze jours après signature du procès-verbal de fin de travaux. Passé ce délai, la pénalité prévue au Bail sera applicable té au Preneur par le Bailleur.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CAMELEES BAIL LARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

6.9 Commission de Sécurité – Autorisation d'Ouverture

Les cellules inférieures à 300 m² pourront faire l'objet d'une ouverture sans le passage de la commission de sécurité, sous réserve de la transmission d'un Rapport de vérifications réglementaires après travaux du bureau de contrôle (RVRAT), sans observation, au responsable unique de sécurité 48 h avant l'ouverture (et selon les sites, d'un passage dans la cellule avant ouverture du responsable unique de sécurité).

Les cellules supérieures à 300 m² pourront ouvrir uniquement après le passage de la commission de sécurité compétente. La demande de passage de la commission de sécurité devra être faite par le Preneur auprès de la Mairie (ou via le responsable unique de sécurité, selon les sites), au minimum 1 mois avant la date d''ouverture souhaitée de la cellule.

6.10 Prestataires ou entreprises imposés par le Bailleur

Bureau d'études techniques

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

Bureau de contrôle et de sécurité

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

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

Coordinateur de sécurité et protection de la santé (SPS)

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

Entreprises imposées

Afin d'assurer l'unité dans l'exécution des ouvrages, le Preneur s'engage pour :

- Les travaux d'intervention sur la coque ;
- Les travaux de protection incendie ;
- Les branchements des alarmes et antennes éventuels.
- Les travaux de chauffage et de rafraîchissement dans les commerces, dans le cas de l'arrivée des fluides par le Bailleur :
- La détection incendie ;
- Le désenfumage relié au SSI (Système de Sécurité Incendie).

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

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

Voir en Annexe les stipulations techniques particulières liées au site.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUREAU dans le cadre de la plateforme CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

6.11 Intervenants choisis par le Preneur

Les intervenants retenus pour l'exécution des travaux du Preneur seront communiqués par écrit au Pilote et au service sécurité du Centre commercial avant le commencement des travaux.
Les entreprises devront consulter et signer les dossiers des diagnostics techniques.

6.12 Droit d'accès au Bailleur

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

6.13 Clauses de sauvegarde conjoncturelle

Le Bailleur se réserve le droit de réduire les températures définies, et ceci en conformité avec les prescriptions spéciales ou conjoncturelles d'énergie qui peuvent être émises par les autorités administratives, ministérielles ou gouvernementales compétentes.

6.14 Dispositif de lutte contre l'incendie

En application de l'article R 123-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, un Centre Commercial est considéré comme un groupement d'établissements. Ce groupement ne peut être autorisé que s'il est placé sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisations et de l'observation des conditions de sécurité, tant pour l'ensemble des exploitations, que pour chacune d'entre elles.
A charge de chaque Preneur ou de son représentant de :

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la location CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

7 DEFINITION ET ROLE du PILOTE B, du BUREAU DE CONTROLE, de la COORDINATION SPS, de la COORDINATION SSI

7.1 Assistance Technique et Pilotage des Preneurs

Le Preneur devra pour ses travaux, dans la mesure où ils peuvent influer 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 l'exploitation du Centre Commercial.

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 après 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.

Frais de pilotage B Frais d'assistance technique

La mission d'assistance technique pourra être refacturée au Preneur suivant négociations du Bail.

Examen des projets des Preneurs – Procédure Administrative

Prescriptions générales

Les travaux d'aménagement du Preneur 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 sauf pour les cellules de moins de 300 $m^{2.}$

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

Document mis à disposition par SELARL FIDBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la formation CANELÉS BAIL ADRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- 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 ;
- De l'Annexe Durable et des éventuelles prescriptions liées à la Certification Breeam In Use

8 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION, DE CREATION, D'AMENAGEMENT OU DE MODIFICATION

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

De manière générale les prestations listées ci-dessous s'appliquent pour les commerces dont la surface est <= 300 m ^{2} et suivant négociation commerciale pour toute surface supérieure à 300 m^2.

8.1 Normes et Règlements

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

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

Les travaux non soumis à autorisation administrative, ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du Bailleur et du Responsable unique de Sécurité. Le Guide Preneur reprend la totalité des pièces devant constituer toutes demandes de travaux.

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

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

Tous les travaux "par point chaud" devront faire l'objet d'un accord préalable du service de sécurité du Centre Commercial, qui délivrera un permis de feu.

Réglementation de la Sécurité Incendie

Toutes les boutiques, du fait de leur situation dans l'enceinte du Centre Commercial et de leur activité, sont classées par "type" et sont assujetties à la réglementation en vigueur :

Type M : Magasins de vente
Type N : Restaurants ou débits de boissons
Type W : Administrations, banques, bureau
Type R : Crèches, maternelles, jardins d'enfants, halte-garderie
Type U : Etablissements de soins sans hébergement.

Document mis à disposition par SELARL EFHRY pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la cataloem CAHELES BAILLARGEAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.2 Prescriptions relatives aux Travaux

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

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

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

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

L'implantation de toute installation indispensable aux entrepreneurs sera faite obligatoirement dans l'emprise des locaux loués. Les entrepreneurs sont tenus d'évacuer en décharge tous les détritus et gravats résultant de leurs interventions.

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

Le Preneur s'engage à :

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

Aires de stationnement extérieures et trottoirs

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

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

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site.

Voiries de livraison

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

Il est rappelé que :

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

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Document mis à disposition par SELARL LHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELLES BAILLARDRAY

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Parties communes

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

La totalité des travaux affectés aux parties communes de la galerie marchande, depuis le gros œuvre jusqu'aux finitions (peinture, faux plafond, …etc.) y compris les lots techniques (électricité, fluides, …etc.) et les lots secondaires (sanitaires publics, revêtements de sol, …etc.), est réalisée par le Bailleur.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Gestion des déchets

Chaque Preneur devra être autonome dans la gestion de ses déchets. La mise en place d'une benne est envisageable (calage avec le Pilote B et le Responsable Unique de Sécurité du centre commercial, R.U.S.). Aucun entreposage en galerie ou à l'extérieur n'est autorisé.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Guide Logistique (stationnement) ou Notice Chantier :

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Livraison, approvisionnement, stockage matériaux :

Se référer à la Notice Chantier du site.

Une réunion avec le Bailleur ou son représentant et le Responsable Unique de Sécurité du centre commercial sera programmée pour vous indiquer les modalités d'accès à la galerie et au stationnement des véhicules d'entreprise.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

8.3 Choix des matériaux

- Les émissions de produits de construction font désormais l'objet d'un étiquetage réglementaire (Décret n° 2011-321 du 23 mars 2011). L'ensemble des données d'émissions de COV et de formaldéhyde seront connus et devront respecter **la classe A+ ;**
- Les colles, peintures, vernis et lasures devront justifier d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes. Plus précisément, pour les parements intérieurs, les produits devront présenter une concentration en COV inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis. Pour les pièces humides, les peintures et vernis présenteront une résistance à la croissance fongique et bactérienne ;
- Pour les panneaux de fibres : privilégier les panneaux de fibres « high density fiberboard » ou dur qui ne contiennent pas de colles ;
- Les adhésifs pour revêtement de sol répondront à la réglementation, notamment les normes européennes harmonisées, permettant de vérifier l'absence de substances cancérogènes ou volatiles (COV, aldéhydes et diisocyanates) ;
- Les revêtements muraux, suivant les catégories, répondront aux standards européens concernant les émissions de formaldéhydes, de chlorure de vinyle, de métaux lourds ou d'autres substances toxiques ;
- En cas d'utilisation de moquettes, le label GUT est exigé ;

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELLES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Des mesures pour prévenir les risques de dégradation des zones vulnérables de la cellule seront mises en place :

- La protection des zones de passage intensif de personnes au niveau de l'entrée principale et des voies de circulation (couloir, ascenseur, escalier…) ;
- La protection ou prévention des risques de collision lorsque les manœuvres de transpalettes, gerbeurs ou autres sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiment dans les espaces de stockage, de livraison, d'aires de ventes…) La protection devra s'élever jusqu'à 1m de haut.
- L'utilisation du bois exotique doit être proscrite. Tous les bois devront obligatoirement être certifiés FSC ou PEFC.

Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

8.3.1 Structure

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

8.3.1.1 Travaux livrés par le Bailleur

La structure livrée par le Bailleur est composée de toutes les parties réalisées en béton armé et/ou en acier tels que planchers, poteaux, poutres, maçonnerie.

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

Les maçonneries séparatives de cellules sont réalisées en agglos creux ou en blocs de béton cellulaire, ces éléments ne sont pas enduits.

Hauteurs Libres :

En fonction des exigences techniques, des canalisations ainsi que des gaines d'air circulent soit un plan vertical, soit sur un plan horizontal. Pour le plan vertical, les réseaux pourront être encoffrés par le Preneur en restant toutes fois accessibles pour les interventions techniques.

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

8.3.1.2 Travaux exclusifs du Preneur

Aucune intervention n'est autorisée sur les poteaux, poutres et pannes métalliques ou béton armé présentes dans le local, à l'exception des finitions à la charge du Preneur et des fixations éventuelles nécessaires aux vitrines, faux plafond et autres aménagements du preneur.

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

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Maria COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.3.2 Toiture

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

8.3.2.1 Travaux livrés par le Bailleur

8.3.2.2 L'ensemble des éléments de couverture réalisés par le Bailleur .Travaux exclusifs du Preneur

Aucune intervention du Preneur n'est prévue sans accord préalable du Bailleur. Si une intervention s'avère nécessaire le Preneur s'oblige à prendre l'entreprise imposée par le Bailleur.

L'accès provisoire sur la couverture nécessite l'accord du Bailleur, ou de son représentant, et/ou du service sécurité.

Les descentes d'eau pluviales passant dans le local ne doivent en aucun cas être modifiées, servir de moyens de fixation, ou avoir de raccordement. Les éventuels tampons de visite doivent rester accessibles pour toute intervention.

8.3.3 Réseaux Eau potable et assainissement

Canalisations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées et vannes propres au local du Preneur.

8.3.3.1 Travaux livrés par le Bailleur

Alimentation d'eau froide sanitaire à l'intérieur du local en POLYETHYLENE AVEC VANNE ¼ TOUR.

Compteurs :

- cellule existante : 1 décompteur avec possibilité d'ajouter un compteur concessionnaire
- cellule neuve : compteur concessionnaire

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

Evacuation en attente en fond de local (diamètre 100 EU/EV).

Des regards de visite pourront se trouver dans la surface du Preneur.

Toute autre demande fera l'objet de l'établissement d'un devis par l'entreprise du Centre aux frais du Preneur.

8.3.3.2 Travaux exclusifs du Preneur

Réaliser l'ensemble des équipements sanitaires selon le plan d'aménagement fourni et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Laisser libres en permanence les regards de visite d'accès existants dans le local et permettre un accès facile au compteur et à la vanne d'arrêt d'eau froide.

Les restaurants devront respecter les prescriptions particulières liées à l'activité.
Les Preneurs dont l'activité produit des eaux usées ou rejets non domestiques (effluents acide, graisse, …etc.) doivent installer des systèmes de protection adaptés avant l'évacuation en attente en fond de local fourni par le Bailleur et les maintenir ensuite en bon état de fonctionnement. Un contrat d'entretien sera obligatoirement signé dès l'ouverture de la boutique par le Preneur.

Document mis à disposition par SELARL EHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le Preneur devra, dans le cadre de son aménagement, installer un compteur du concessionnaire local et contractera son propre abonnement.

Le réseau de distribution doit être conçu de manière à faciliter les opérations d'entretien (accessibilité, canalisations, éviter les coudes), de contrôle (possibilités de sectionnement, comptage à tête d'impulsion, détecteur de fuite) afin de repérer facilement les fuites. La conception de tous les réseaux et notamment les systèmes d'eau chaude sanitaire devront respecter les bonnes pratiques du Guide technique du CSTB – Guide réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments Partie 1 et 2 ;

Convention de rejet

Cette clause concerne les restaurants, bars, brasseries.

Ces activités ont l'obligation d'adhérer à la Convention de rejet du Centre Commercial, si celle-ci existe.

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site.

8.3.4 Réseaux et Canalisations divers du Bailleur

Il s'agit des réseaux communs à la galerie marchande empruntant nécessairement les volumes loués au Preneur (en règle générale ils occupent l'espace consacré au mail).

8.3.4.1 Travaux livrés par le Bailleur

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

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

…de réaliser tous travaux nécessaires à la vie du Centre Commercial.

8.3.4.2 Obligations du Preneur

Aucun raccordement "pirate" n'est autorisé sur les réseaux de distribution communs à l'ensemble de la galerie marchande.

Toute fixation ou suspension est interdite sur ces différents réseaux.

L'accès des réseaux concernés aux entreprises et organismes dûment mandatés par le Bailleur doit être permanent.

Lors d'une intervention urgente du Bailleur sur le réseau commun, les éventuels frais générés par l'inaccessibilité aux installations (démolition, modification …) seront réalisés au frais du Preneur. Pour les interventions non définies urgentes par le Bailleur, il sera laissé au Preneur 15 jours ouvrés afin de faire modifier ses agencements, passé ce délai, les modifications seront réalisées par le Bailleur au frais du Preneur.

Document mis à disposition par SELARL FHBX
Notaires
Dans le cadre de la dataroom
CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.3.4.3 Réseaux Gaz

A l'exception des surfaces de restauration (voir cahier des charges spécifiques), l'utilisation du gaz de ville, butane et propane est proscrite.

Aucune alimentation en gaz n'est fournie par le Bailleur.

8.3.5 Façade commerciale extérieure

Il s'agit de la façade donnant sur l'extérieur et/ou sur les aires de stationnement.

8.3.6 Façade commerciale intérieure

Il s'agit de la façade donnant sur le mail de la galerie marchande.

8.3.6.1 Travaux exclusifs du preneur

Dans le cadre de l'aménagement de son local, le Bailleur impose que la façade intérieure soit une façade toute hauteur. Cette hauteur de façade reste à définir par le Bailleur suivant la nature du projet.

Le preneur s'engage à première demande du Bailleur à se conformer à la hauteur de la façade intérieure définie par le Bailleur.

La façade doit respecter le concept architectural en vigueur sur le site, notamment par rapport aux hauteurs des façades, à la qualité des rideaux et des bandeaux.

Dans les mêmes délais que celui du dossier d'aménagement, le Preneur soumettra au Pilote un exemplaire de l'élévation de la façade e couleur avec enseigne à 2 cm par mètre (1/50), et échantillons de matériaux afin de pouvoir associer cette élévation dans son contexte d'ensemble et permettre au bailleur d'assurer, tant pour les matériaux que pour la conception de l'esthétique, l'harmonie générale du Centre Commercial.

Le Preneur s'engage à aménager et animer ses vitrines et s'interdit de laisser des dos de gondoles ou autres mobiliers apparents ; les façades aveugles sont strictement interdites.

Le Bailleur exige un pilotage automatique sur l'alimentation de l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne. Cette horloge devra permettre l'illumination de chaque vitrine et de l'enseigne donnant sur le mail en conformité avec les horaires d'ouverture du Centre Commercial prévus au règlement intérieur, sans interruption sauf le dimanche (hormis ouvertures exceptionnelles)

Le Preneur s'engage à faire installer un ou des rideaux de fermeture sur les parties communes, ou sur l'extérieur. Les rideaux de fermeture devront être transparents de type « EUROLOOK MAXIVISION ou similaire», permettant la vision dans le commerce, et leur teinte agréée par le Bailleur (y-compris la couleur des coulisses). Les rails latéraux des rideaux de fermeture devront être habillés, ainsi que le retrait éventuel, entre le rail et la tête de mur du mail.
La boite à clés de manœuvre du rideau devra être encastrée et fixée sur la façade du preneur (et non en saillie). En aucun cas cette dernière ne pourra être fixée sur la tête de mur, mitoyenne avec le Local voisin.

Elle doit être encastrée avec déverrouillage de sécurité accessible depuis la commande encastrée.





Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUNBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAU LARROBA

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

La partie extérieure (vitrine et rideau) doit reposer sur le même revêtement de sol que le mail.

- Obligatoirement au même niveau, 0mm entre boutique et mail.
- Rideau de fermeture baissé il doit y avoir unité de revêtement de sol entre le mail et jusqu'au rideau de la boutique.
- Nature du sol du mail : pierre marbrière.
- Liaison entre le revêtement de sol de la boutique et celui du mail de la galerie :

Si vous posez un carrelage :

- Soit une cornière métallique existe déjà et vous venez vous raccorder sur celle-ci ;
- Soit vous la posez.

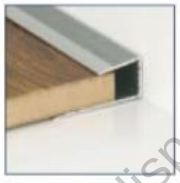
Si vous posez un sol stratifié ou PVC utilisé les seuils décrits ci-dessous.

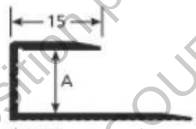
Si vous posez du **parquet stratifié ou du carrelage**, vous devez utiliser un arrêt de parquet de la marque ROMUS

ARRÊT PARQUET - STRATIFIÉ

Pour une parfaite finition du parquet ou stratifié le long d'un mur, baie vitrée ou en jonction avec un carrelage.







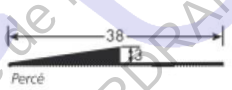
MATIÈRE	LONGUEUR : 2,80 m			2,70 m
	ÉPAISSEUR (A)			
	7,5 mm	8,5 mm	10,5 mm	13 à 15 mm
Alu incolore	1960	1970	1980	1990
Alu or	1961	1971	1981	

MINI-RAMPE 3 MM

Pour arrêter des sols pvc ou linoléum sans butée facilitant le passage de caddies ou de fauteuils roulants.







MATIÈRE	LONGUEUR : 2,70 m
Alu incolore	1931
Alu titane	1932

Tout autre mode de protection des ouvertures devra être agréé par le Bailleur. Toutes ces fermetures seront en matériaux durables et appropriés, et soumis à l'approbation du Bailleur ou de son Pilote, et exécutées à la charge du Preneur.

Des dispositifs de protection devront être mis en place pour assurer la protection des vitrines contre :

- les chariots clients,
- les engins de nettoyage,
- les appareils de manutention.

<u>Façades vitrées sur le Mail :</u>

L'implantation des façades donnant sur le mail se fera obligatoirement au bord de la limite locative, en avancée d'un des poteaux.

Ces façades seront soit :

- vitrées, par devanture en miroiterie transparente de type feuilleté (selon DTU en vigueur), avec ou sans ossature métallique ;

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- sans devanture : l'accès à la cellule commerciale étant totalement libre à partir du mail, ou, pour les cellules de restauration à emporter, de type « comptoir », implanté à 60 cm en retrait de la limite de propriété (sous réserve des raccords entre les niveaux du mail et de la boutique) ;
- mixtes avec devanture miroiterie et passage libre.

Les bandeaux d'enseigne seront interdits.

Vitrines sur le Mail :

En règle générale, il faudra prévoir que les vitrines permettent une vue optimale de l'intérieur des boutiques. La conception se fera avec des matériaux et un niveau de finition en harmonie avec l'ensemble du mail.

L'intégralité de la façade sera en glace ou ouverte sur le mail. Les glaces pourront comporter des encadrements ou être assemblées bord à bord : vitrage chants polis avec collage pour joints type silicone crystal, sans traverses intermédiaires de menuiserie.

Les portes battantes seront proscrites, sauf cas particuliers (ex. coiffeur) qui seront soumis à un accord préalable. Les éventuelles boîtes à freins des portes devront impérativement être situées à l'intérieur de la limite locative.

Mode d'accrochage des façades :

Les façades de magasin pourront être maintenues latéralement, par finition sur les murs maçonnerie séparatifs de cellules, en retrait de la limite locative, ou sur les vitres de cloisons prévues à cet effet.

La structure des façades de magasin devra être autoportante.

Aucune fixation sur les structures principales du bâtiment ne sera tolérée, sauf exception, avec accord du bailleur. Voir Cahier des charges architectural lié au site

8.3.7 Enseignes commerciales extérieures

Il s'agit des enseignes, lumineuses ou non, en façade ou en acrotère (en toiture) visibles depuis l'extérieur ou le parc de stationnement.

Celles-ci doivent être exclusivement en LED.

8.3.7.1 Travaux livrés par le Bailleur

Dans le cadre de ses travaux de coque, le bailleur fournira les supports à partir des contraintes données par le Preneur en temps utile.

8.3.7.2 Travaux exclusifs du preneur

Les enseignes extérieures sont interdites, sauf autorisation du Bailleur et sous réserve du respect des normes imposées par l'Administration et le Bailleur lui-même, en fonction de l'Architecture de l'immeuble.

En cas d'accord et d'installation en toiture, les enseignes seront installées sur des supports préalablement réalisés par le Bailleur, sous contrôle du bureau d'études techniques mandaté par le Bailleur et aux frais du Preneur. Le passage du câble d'alimentation électrique devra être réalisé en respect de l'esthétique de l'immeuble, et son cheminement devra être le plus discret possible jusqu'à l'enseigne proprement dite.

Le bailleur fera déposer, sans mise en demeure préalable, toutes installations d'enseignes extérieures qui n'auront pas reçu leur agrément préalable, et le preneur souffrira de tous les frais annexes liés à la dépose et à la remise en état des lieux.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Les lampes LED, les transformateurs, les boîtes à jonction, les câbles ou tubes, les coffrets seront nécessairement protégés, dissimulés et disposés en toiture sur un support adéquat Elles devront être raccordées à une horloge pour permettre l'extinction la nuit comme le demande la réglementation.

Les enseignes doivent être munies d'une coupure omnipolaire à l'usage des services d'intervention contre l'incendie.

Voir Cahier des charges architectural lié au site.

8.3.8 Enseignes commerciales intérieures

Il s'agit des enseignes, lumineuses ou non, visibles depuis le mail de la galerie marchande.

Elles peuvent être :
- soit intégrées directement dans l'ensemble de la vitrine ;
- soit fixées sur le bandeau support d'enseigne mis en place par le Bailleur.

En fonction du site, la hauteur sera précisée dans les stipulations particulières.

Les Enseignes intérieures seront exclusivement en LED ou réglette led et seront raccordées à une horloge pour permettre leur extinction dans les heures de fermetures de la galerie.

8.3.8.1 Travaux livrés par le Bailleur

Néant.

8.3.8.2 Travaux exclusifs du preneur

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

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

Toute enseigne installée sans l'agrément du Bailleur pourra être démontée par le Bailleur, aux frais du Preneur. La publicité sera limitée à l'identité commerciale du Preneur.

Respecter conformément le cahier des charges du site.

Si l'enseigne prévue se trouve à plus de 2,70 mètres de hauteur, elle pourra saillir de la limite de la propriété d'un maximum de 15 cm, éclairage compris. En aucun cas le niveau bas de l'enseigne ne devra être inférieur à 2,25 mètres.

Les enseignes ne pourront en aucun cas dépasser les limites de la façade du local. Elles seront obligatoirement lumineuses.

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

Les formes, les couleurs et tout élément employé à la décoration seront appréciés et validés par le bailleur et son architecte.

Avant leur fabrication, les dessins de conception et d'exécution des enseignes permanentes devront être agréés par le bailleur.

Les enseignes et leurs composants devront être placés à l'intérieur des limites de façade.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANDELÉS BALLARD RAM

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Toutes enseignes et moyens d'identification seront situés dans les limites, entre 2,50m et 4,20m au- dessus du niveau fini du mail.

Elles seront fabriquées et installées selon la réglementation électrique applicable et devront être agréées par les services de sécurité incendie et les compagnies d'assurance.

Le preneur devra avoir accord du bailleur quant aux caractéristiques du caisson d'enseigne.
Les enseignes pourront saillir de 12cm maximum, en dehors de la limite.

Seront proscrites :

- les enseignes clignotantes, mobiles, bandes à lettres mobiles, guirlandes lumineuses ;
- les enseignes lettrages haute tension, lumineux ou réfléchissants ;
- les éclairages en sailli ou avec potence ;
- les enseignes en drapeau ;
- les enseignes en papier ou adhésif ;
- les enseignes provisoires (sauf celles destinées à la publicité des articles provisoires (ex. solde) à condition qu'elles soient conformes aux autres enseignes autorisées) ;
- les enseignes sur façades extérieures et toiture, sauf obligation réglementaire ;
- les enseignes bandeaux.

Il faudra prévoir un arrêt manuel (coupure pompier) accessible depuis le plancher bas du mail pour les enseignes lumineuses alimentées par une tension supérieure à 220V.

Les boitiers de coupure pompier seront positionnés dans l'emprise de façade commerciale de la boutique (pas de boitier sur les habillages de tête de murs du centre ou des corniches de décor galerie).



Voir Cahier des charges architectural lié au site

8.3.9 Escaliers et rampes

Les liaisons verticales dans l'emprise du local sont réalisées par le preneur à sa charge exclusive. Dans l'hypothèse où les surfaces concernées se développent en duplex, le preneur mettra en œuvre les installations nécessaires aux personnes à mobilité réduite. L'ensemble de ces dispositions figurera sur le dossier d'aménagement établi par le preneur. Les travaux de structure nécessaires à leurs installations (surcharges, trémies, renforts et cuvettes) seront obligatoirement exécutés par le Bailleur à la charge du Preneur.

Les escaliers de secours à l'intérieur de l'emprise des commerces seront réalisés par le Preneur dans le cadre de ses travaux d'aménagement.

Les escaliers éventuellement dus par le Bailleur sur demande du preneur et après acceptation du bailleur seront réalisés en béton armé, en éléments préfabriqués ou coulés en place et livrés dans un état brut. Tous travaux de second œuvre, y compris les corps d'état technique, seront à la charge du Preneur.

Les escaliers de secours des parties communes seront réalisés par le bailleur selon projet de décoration de l'architecte.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la procédure CANELES/HALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.3.10 Serrurerie

8.3.10.1 Travaux livrés par le Bailleur

8.3.10.2 Travaux exclusifs du preneur

Tous les aménagements liés au concept et à l'identité visuelle de l'enseigne

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au Bail.

8.3.11 Cloisonnement

Les murs séparatifs entre preneurs seront construits en béton armé ou en parpaings de ciment creux, ou tout autre matériau similaire adapté au site permettant le respect des normes en vigueur, rejointoyés lissés, sans enduit.

Les murs intérieurs et cloisons à construire par le Preneur devront être auto-stable. L'implantation et la nature de ces murs et cloisons devront être compatibles avec la structure.

Certains murs, planchers et façades pourront être coupe-feu, assurant un découpage en zones incendies réglementaires. Les travaux d'aménagement du preneur ne devront en aucun cas entraver les caractéristiques d'isolation ou de stabilité au feu de ces éléments. Le recoupement CF du local sera à la charge du Preneur.

En aucun cas le Preneur ne pourra se servir de ces séparations comme support ou créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage des câble, gaines, etc…

Aucune cloison intérieure au local n'est fournie.

Les faces extérieures des murs des locaux privatifs seront habillées du côté des parties communes par le Bailleur.

8.3.12 Menuiseries intérieures

Il s'agit des portes communiquant directement avec le local du Preneur vers l'extérieur et des portes de distribution à l'intérieur du local.

8.3.12.1 Travaux livrés par le Bailleur

Aucune porte de distribution intérieure n'est due par le Bailleur.

En fonction de l'emplacement du local, le Bailleur a pu prévoir l'implantation d'une baie de sortie donnant sur l'extérieur.

Les portes donnant sur l'extérieur peuvent être équipées, par le Bailleur, d'un contact d'alarme anti-intrusion.

Aucune porte de distribution intérieure n'est due par le Bailleur.

8.3.12.2 Travaux exclusifs du preneur

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

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUPRIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

En aucun cas et conformément aux exigences de sécurité, le débattement de ces portes ne devra faire saillie dans les couloirs communs, de secours ou de circulation.

8.3.13 Revêtements de Sols

Il s'agit du revêtement de sol du local du preneur.

8.3.13.1 Travaux livrés par le Bailleur

Les cellules seront livrées en l'état sauf stipulations particulières négociées au Bail.

8.3.13.2 Travaux exclusifs du preneur

Ils comprendront tous les revêtements et finitions de sol nécessaires à la bonne exploitation, en harmonie avec le sol du mail. Le niveau fini de l'ensemble du sol du local sera au même niveau que celui du mail.

En étage et sur parking, les sols des locaux ou parties des locaux qui doivent être équipés en eau (bassins, stands de démonstration, chambres froides, salles de lavage, WC, …etc.) devront, avant pose du revêtement du sol définitif, être revêtus d'une chape d'étanchéité relevée au pourtour du local sur une hauteur de 10 cm minimum.

Dans un souci d'esthétique et d'animation, dans le cas de locaux situés en angle, et plus particulièrement dans le cas d'aménagement de vitrines en retrait, le Bailleur exige du Preneur que le revêtement de sol de la zone en retrait soit identique à celui du mail.

8.3.14 Plafonds – Faux Plafonds

Il s'agit des matériaux constituant le plafond du local du Preneur

8.3.14.1 Travaux livrés par le Bailleur

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

8.3.14.2 Travaux exclusifs du preneur

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

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

8.3.15 Revêtements muraux

Il s'agit du revêtement des murs du local du Preneur.

8.3.15.1 Travaux livrés par le Bailleur

Aucune cloison de distribution intérieure n'est fournie.

- Les surfaces murales sont livrées en l'état sauf stipulations particulières négociées au Bail .

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CAHIERS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.3.15.2 Travaux exclusifs du preneur

En aucun cas, le Preneur ne pourra disposer de ces séparations comme support ou ancrage de contreventement, notamment dans le cas de mezzanine.

Le Preneur a l'obligation d'effectuer les habillages des séparations édifiées par le Bailleur de manière à obtenir un abaissement acoustique **au moins égal à 24 décibels**.

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

8.3.16 Peinture

En cas de dommage sur les peintures de la galerie (parties communes), les travaux de reprise à l'identique (teinte et référence RAL selon le site) seront réalisés par le Preneur, à sa charge.

8.3.17 Chauffage Ventilation et climatisation (CVC)

8.3.17.1 Travaux livrés par le Bailleur

L'ossature métallique en toiture permettant le supportage des équipements techniques de CVC ainsi qu'une sortie en toiture (crosse) pour alimentation technique des équipements

8.3.17.2 Travaux exclusifs du preneur

Toute installation technique liée à son activité et au process de l'enseigne et après validation du Bailleur.

8.3.17.3 Conception

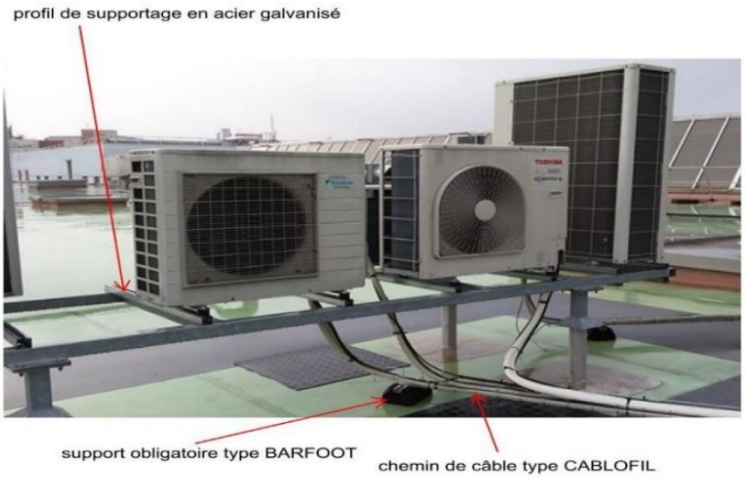
- Le Coefficient de Performance (COP) sera de minium à +7°C :
  - 3.88 pour les VRV et les pompes à chaleur
  - 4.4 pour les roof tops
- Pour les systèmes de climatisation : EER > 3,5
- En cas d'accès direct vers l'extérieur, les portes d'accès devront être à fermeture automatique ou équipées d'une fermeture hydraulique à crémaillère pour éviter de rester ouvertes lorsque les conditions climatiques sont peu favorables (chaleur ou froid) en fonction des contraintes techniques et de sécurité-sureté.

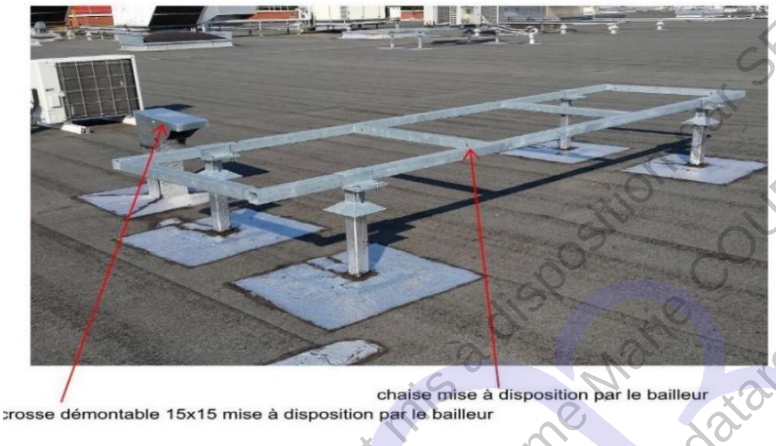
Généralités techniques à prendre en compte :

- L'évacuation des condenseurs clim inutilisés ou inutilisables sera à charge du Preneur ;
- Les installations de chauffage, climatisation, VMC, sont individuelles, et à la charge des preneurs. Les appareils seront installés en toiture, sur des ouvrages (type bigfoot) validés par le Bailleur et le Pilote B ;
- Les ouvrages nécessaires à l'installation des appareils précités et qui engendrent une adaptation des ouvrages livrés par la Société (tels que supports, chevêtres, traversées et relevés d'étanchéité, etc.) seront réalisés par la société, à sa charge ;
- Le passage des fluides se fait par une crosse, à charge du Preneur ;
- Un étiquetage des condenseurs clim (type komacel collé et pérenne) fera apparaître le nom de l'enseigne
- Les climatisations de type à eau perdue sont à proscrire.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom GALLELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC







Marquage obligatoire des groupes par plaque signalétique inaltérable



Pour information, il existe plusieurs solutions de conception des installations de chauffage et rafraîchissement :

A - Traitement de l'air par installation privative du Preneur
B - Production eau chaude et eau glacée,
C - Distribution par boucle d'eau à température constante.
D – Autres selon spécificités du site ou solutions intégrant nouveaux concepts en développement durable

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Dans le cas de la solution A pour les locaux neufs strictement inférieurs à 300 m², un chevêtre et des plots en attente seront réalisés par le Bailleur (poids maximum et quantités en fonction de la superficie du local), ces dispositions permettront au Preneur de disposer des lisses métalliques destinées à recevoir les condenseurs.
A proximité de ce chevêtre un passage en toiture sera réalisé par crosse.

Pour les boutiques existantes et les surfaces supérieures à 300 m², le chevêtre, les plots et passage en toiture sont à la charge du Preneur. En fonction de la solution retenue ou existante, le Preneur devra présenter son projet de chauffage et de rafraîchissement au Bailleur.

Le Preneur s'oblige de toute manière à réaliser une installation de chauffage et de rafraîchissement pour son propre local en tenant compte de ses besoins spécifiques et de ses apports calorifiques liées à son activité.

8.3.17.4 Ventilation

Travaux livrés par le Bailleur

En fond de chaque cellule strictement inférieure à 300 m², sera installée par le Bailleur une extraction d'air hygiénique dont le débit sera régulé en fonction de la surface.

Travaux exclusifs du preneur

Dans l'hypothèse d'aménagement d'un local sanitaire, le Preneur sera tenu de se raccorder à ses frais sur les installations mises en place par le Bailleur.

En cas d'installation par le Preneur d'une centrale d'extraction, cette dernière sera du type double flux pour favoriser la récupération des calories de l'air extrait. L'air extrait est utilisé pour préchauffer/pré-refroidir l'air neuf grâce à un échangeur thermique (le rendement de ces appareils devra être au minimum de 80%).

8.4 Protection Incendie

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

Pour mémoire ci-dessous les systèmes de lutte contre l'incendie applicables :

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

8.4.1 Travaux livrés par le Bailleur

Pour les boutiques supérieures à 300 m², le Bailleur fournira une vanne RIA en attente (la distribution intérieure est à la charge du Preneur).

Pour les boutiques inférieures à 300m², dont l'aménagement ferait qu'un RIA est nécessaire, l'amenée de l'attente et la distribution intérieure seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur fournira l'ensemble des réseaux de protections primaires indispensables dans les locaux loués : Sprinklers (nappe haute) et détection incendie (nappe haute), les nappes basses étant à la charge du Preneur.
Dans les parties communes le Bailleur fournira RIA, Extincteurs mobiles et Borne incendie et alarme.

Document mis à disposition par SELARL FHEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CARNELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.4.2 Travaux exclusifs du preneur

En fonction de son aménagement, le Preneur devra présenter un plan de protection qui devra être agréé par le Bureau de Contrôle, la Commission de Sécurité et le Coordinateur SSI, et réaliser les travaux relatifs à la protection contre l'incendie (deuxième nappe de sprinklers, deuxième nappe de protection incendie, réseau RIA, …etc.), conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la commission de sécurité et coordination SSI.

L'entreprise de SPRINKLER fait partie des entreprises imposées au Preneur par le Bailleur.

8.5 Désenfumage

Equipement de désenfumage, naturel ou mécanique.

8.5.1 Travaux livrés par le Bailleur (cas général)

Dans le cas général, aucun équipement n'est prévu par le Bailleur.

OU (cas particulier) : Le désenfumage est réalisé par le Bailleur conformément à l'instruction technique IT246. A la charge du Preneur d'en assurer l'entretien et d'en garantir le bon fonctionnement (contrat annuel obligatoire à souscrire)

8.5.2 Travaux exclusifs du Preneur (cas général)

Le Preneur fera, le cas échéant, son affaire du désenfumage de son local (lanterneaux, commande désenfumage et écran de cantonnement). Pour les locaux situés sous un local tiers, le Bailleur réalisera, si nécessaire, une gaine entre le Local et la toiture.

En toute hypothèse, le Preneur conserve à sa charge la réalisation des percements, chevêtres, relevés d'étanchéité, exutoires ou extracteurs de désenfumage, et d'une manière générale tous les équipements, réseaux, asservissements …etc., à mettre en œuvre pour réaliser le désenfumage du local.

Il est à noter que l'installation devra être réalisée par les entreprises imposées du Centre Commercial.

8.6 Electricité

Il s'agit de l'alimentation et des réseaux électriques du local du Preneur, y compris l'éclairage de sécurité

8.6.1 Travaux livrés par le Bailleur

Il sera fourni un câble d'alimentation électrique, généralement placé en fond de local, pour une puissance de 36 KVA par surface louée en 220/380 + Terre + Neutre.

Pour les Moyennes Surfaces de plus de 300m², le Bailleur met à disposition un câble en attente d'une puissance maximale de 130 W/m². Les alimentations électriques dans les cellules existantes seront maintenues et livrées en l'état au Preneur.

Si le Preneur à des besoins autres en puissance ou en l'installation d'une platine de comptage, les travaux seront réalisés par le Bailleur sous réserve de faisabilité à la charge du Preneur.

8.6.2 Travaux exclusifs du preneur

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le Preneur fera son affaire pour la souscription des abonnements auprès des fournisseurs d'électricité. Le Preneur fournira le mandat annexé pour permettre au Bailleur de télérelever le compteur afin de pouvoir travailler sur le respect du Décret tertiaire : l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit « l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation, par rapport à 2010 d'au moins :

- 40% en 2030 ;
- 50% en 2040 ;
- 60% en 2050. »

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

8.6.3 Comptage

Des équipements de comptage (fluides) seront installés pouvant être raccordé à la GTB du site aisément accessibles, étiquetés (usage et fonction) différenciés pour les usages suivants : principal, chauffage, ECS, climatisation, humidificateur, ventilation, éclairage…

8.7 Eclairage

- Toutes les sources lumineuses (intérieures et extérieures) installées seront de type LED pour les nouvelles boutiques.
  Les boutiques existantes devront s'équiper de LED
- L'éclairage devra être asservi par une horloge ou une sonde de lumière du jour (éclairage extérieur) et impérativement éteint entre 23h et 7h en extérieur et à la fermeture de la galerie en intérieur. L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W ;
- Le zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage respecte les points suivants :
  - Les restaurants, bars : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration ;
  - Commerces : zonage séparé entre la surface de vente, la vitrine et la zone de réserve.

Par « moyen de contrôle », il est entendu un dispositif permettant à l'utilisateur d'allumer ou éteindre lui-même l'éclairage de la zone, par exemple un interrupteur. Le dispositif de contrôle devra être localisé au niveau de la zone qu'il commande et facilement accessible. Des systèmes de temporisation ou détection de présence devront être installés.

Les niveaux d'éclairement intérieur et extérieur seront conformes aux normes : NF EN 12464:2011 part 1, NF EN 12464:2008 part 2 et NF X 35-103 AFE. Notamment les valeurs moyennes minimales prises au sol suivantes devront être respectées :

Magasins de vente au détail	
Type d'intérieur, tâche ou activité	$\bar{E}_m$
	lx
Zones de vente	300
Zones des caisses	500
Table d'emballage	500

La puissance maximale de l'éclairage d'ambiance est de 12W/m² et l'éclairage de process de 30 W/m².

Voir Annexe Stipulations techniques particulières liées au site

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLY BERDEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.8 Téléphonie - Fibre

Le Bailleur assurera la mise en place depuis un répartiteur général.

Une distribution en câble du type L120 desservant chaque local commerce par la mise en place de réglettes en attente, du type CAD, à emplacement déterminé par le Bailleur, dimensionnée sur la base de :

Boutiques	8 paires
Moyennes Surfaces	16 paires
Restaurant	8 paires

Le Preneur fera son affaire de l'installation téléphonique propre à son exploitation en conformité avec les prescriptions de l'Opérateur, et de la demande de raccordement auprès de celui-ci.

Le Preneur doit prévoir dans son aménagement, le passage d'un fourreau dédié **« Fibre optique »** jusqu'à la gaine/corniche technique Galerie (façade Mail intérieure).

Voir Annexe Stipulations Techniques particulières liées au site

8.9 Sonorisation et antennes

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

8.9.1 Travaux livrés par le Bailleur (cas général)

Une Alimentation Sonorisation Sécurité et détection incendie sera en attente dans les cellules supérieures à 300m², la distribution intérieure reste à la charge du Preneur. Aucune attente n'est prévue pour les cellules inférieures à 300m²

8.9.2 Travaux exclusifs du preneur (cas général)

Toutes les installations intérieures seront à la charge du Preneur.

Aucune antenne individuelle extérieure au local privatif n'est autorisée sauf accord écrit du Bailleur.

Pour les cellules inférieures à 300 m², dont l'aménagement ferait qu'une Alimentation Sonorisation Sécurité soit nécessaire : l'amenée du câble jusqu'à la cellule, la distribution intérieure et les adaptations seront réalisées par l'entreprise du Centre Commercial, à la charge du Preneur.

Si le Preneur installe dans son volume un dispositif de sonorisation, la répartition et l'intensité des hauts parleurs ne doivent pas nuire à la sonorisation générale de la galerie marchande et devra permettre d'entendre en tous points de la cellule (y compris la mezzanine), les messages d'évacuations émis par le centre.

En cas de besoin, les travaux complémentaires et adaptations nécessaires seront à la charge du Preneur.

8.10 Caméras vidéo, anti-intrusions

Les équipements spécifiques (caméras vidéo, anti-intrusions …) liés à la sécurisation des transports de fonds seront à la charge du Preneur. Ceux-ci seront réalisés par l'entreprise du Centre Commercial.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CABINET BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

8.11 Appareils élévateurs

Toutes circulations verticales privées, y compris les liaisons mécaniques éventuelles, escalier, (escalators, ascenseurs, monte-charges) faisant parties intégrantes de l'aménagement intérieur, du Preneur, ne seront pas dues par le Bailleur. Les travaux de structure nécessaires à leurs installations (surcharges, trémies, renforts et cuvettes) seront obligatoirement exécutés par le Bailleur à la charge du Preneur.

9 SPECIFICITES RELATIVES AUX BARS, BRASSERIES ET RESTAURANTS

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

9.1 Hygiène

L'eau de la ville est amenée par le Bailleur en limite de coque. L'installation privative du Preneur devra respecter les normes en vigueur.

La fourniture et la pose d'un clapet anti-retour, et d'un compteur Télé-relevable adapté au Centre commercial, seront à la charge du Preneur.

Les sanitaires, tant pour les clients que pour le personnel, seront implantés et équipés conformément aux règlements en vigueur.

Traitement des parasites : le Preneur devra impérativement souscrire un contrat de dératisation générale (rongeurs, cafards, blattes, …etc.).

9.2 Traitement de l'eau

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

9.3 Gestion de l'eau (Aspects RSE)

- Mise en œuvre d'équipements économes :
  - robinet à débit inférieur à 3 L / min, temporisation des robinets avec cellule de détection et mitigeurs limiteurs de débit ;
  - chasse d'eau double débit avec réservoir 3/6L pour le personnel ;
  - urinoir sans eau ou inférieur à 1,05L/utilisation, bouton pressoir ;
  - douche à 6L / min …

9.4 Traitement des graisses

En sortie de plonge, et avant rejet au réseau général d'eaux usées, le Preneur devra obligatoirement interposer une installation de séparation des graisses pour éviter tout colmatage des canalisations dû au dépôt des graisses.

Le système envisagé par le Preneur doit être soumis à l'approbation du bureau de contrôle agissant pour le Centre Commercial. Cette vérification sera à la charge du Preneur.

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

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le Preneur s'oblige à signer un contrat d'entretien pour assurer son entretien et un fonctionnement optimal (fréquence selon norme constructeur) avec l'entreprise spécialisée intervenant sur le Centre Commercial, et à fournir copie du contrat d'entretien au Bailleur. Le rapport de maintenance pourra être exigé par le Bailleur à tout moment.

Si le Bailleur constate que cette fréquence est insuffisante étant donné l'état d'encrassement, la fréquence sera augmentée.

9.5 Etanchéité des sols

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

9.6 Chambres froides

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

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

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

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

9.7 Sécurité incendie

L'installation des appareils de cuisson, d'aspiration des buées et désenfumage devra être conforme aux normes en vigueur. Selon les Centres Commerciaux, une liaison au SSI est à prévoir à charge du Preneur, réalisée par l'entreprise du Bailleur.

9.8 Gaz

L'utilisation du gaz est interdite.

9.9 Traitement de l'air

Les dépressions d'air ne sont pas autorisées (concerne les restaurants et les pressings). Une compensation de l'air extrait doit être faite à hauteur de 80 %. De plus, les salles des restaurants doivent être légèrement en surpression par rapport à leur cuisine pour éviter la propagation des odeurs dans le mail.

Un pressostat d'air sera placé dans la gaine de soufflage et repris sur la GTB du Centre.

9.10 Issues de secours

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

Document mis à disposition par SELARL PHRX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooms CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

9.11 Limites de prestation du bailleur

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

9.12 Déchets

En raison des risques sanitaires que représentent les déchets alimentaires, les restaurants sont responsables de la gestion dans leur propre volume privatif (local) des déchets fermentescibles. Ils devront donc réserver un emplacement pour stocker ces déchets en accord avec les normes sanitaires. Les déchets fermentescibles devront suivre la filière de type compostage ou de méthanisation ;

La réglementation, article R. 543-225 applicable aux bio déchets autres que les déchets d'huiles alimentaires impose qu'à partir du 1er janvier 2016 sont concernés par l'obligation de valorisation toute Preneur produisant à minima 10 T/an.

Aucun entreposage à l'extérieur n'est autorisé



Document mis à disposition par SELARL FFBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

10 NOTICE ET CHARTE CHANTIER

Charte chantier à faibles nuisances

1. Préambule

Au cours de la vie du bâtiment les travaux qui seront entrepris par les preneurs ou par les équipes du centre commercial devront respecter les exigences liées à la démarche environnementale. La présente charte prescrit des mesures pour réduire ou éliminer les nuisances du chantier.

Toutes les entreprises intervenant sur le site devront respecter la présente Charte.

2. Exigences environnementales

2.1. Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances

La réalisation d'un chantier à faibles nuisances passe par :

- L'étude, par les entreprises, de toutes les nuisances que l'exécution des prestations sera susceptible de provoquer.
  Pour mémoire, les principales nuisances récurrentes et répertoriées sur la majorité des chantiers sont :
  - Le bruit
  - La poussière
  - La pollution des sols
  - La gêne visuelle et du cadre de vie
  - La production de déchets
  - La dégradation des infrastructures environnantes
- Des propositions de mesures de réduction ou d'élimination des nuisances potentielles.
- La mise en œuvre et le respect effectif des mesures d'atténuation définies par les entreprises missionnées par le preneur.

Pour le bon déroulé du chantier, les entreprises planifieront leurs interventions et communiqueront le planning de chantier au gestionnaire du site.

En cas de manquement à ces exigences, le Gestionnaire pourra demander l'application de pénalités à l'entreprise.

Clôture de chantier : l'accès au chantier est strictement limité au personnel de chantier et aux personnes autorisées par un dispositif de palissades et d'accès sécurisé.

2.2. Mesures de réduction des nuisances à mettre en œuvre lors de la réalisation des travaux

2.2.1. La réduction du bruit et des vibrations

Le bâtiment se situe dans un environnement sensible au bruit de par sa position dans un centre commercial en activité.

Les entreprises respecteront l'ensemble des préconisations citées ci-après.

Document mis à disposition par SELARL FHB/ pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANFELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

2.2.1.1. Qualité des matériels utilisés

Les matériels utilisés devront être conformes à la réglementation en vigueur. Ces textes prévoient l'homologation des appareils utilisés avec un certificat acoustique et une attestation de conformité aux normes du bruit.

2.2.1.2. Limitation des niveaux sonores

Le chantier étant situé dans un environnement très sensible aux nuisances acoustiques, les entreprises veilleront à respecter les exigences suivantes :

- Les matériels devront être arrêtés dès lors qu'ils ne sont pas utilisés,
- Les engins, matériels et outils devront être adaptés aux travaux à réaliser (type et puissance) et utilisées avec toutes les options d'insonorisation,
- Les éventuelles bennes accueillant des gravats ou des éléments métalliques devront être dotées, en leur fond, de matériaux absorbants et amortissant afin de limiter le bruit et les vibrations lors de la chute des déchets dans les bennes,

2.2.1.3. Prévention pour la protection des compagnons

Le port de protections individuelles pour les compagnons travaillant en poste fixe près des sources de bruit est obligatoire.

2.3. La gestion des déchets

La réglementation relative à la gestion des déchets de chantier implique un tri selon les types d'exutoires (classe 1, classe 2, classe 3) afin de minimiser le coût de leur élimination.

Les entreprises se conformeront à la réglementation en vigueur en termes de gestion des déchets.

Les entreprises devront appliquer les dispositions suivantes :

- Le tri des déchets sera obligatoirement effectué,
- L'ensemble des bordereaux de suivi de déchets sont transmis,
- Les éventuelles bennes de tri mises en œuvre sur le chantier devront être identifiées par le biais de pictogrammes ou de logotype,
- Des solutions de valorisation des déchets, en fonction de leur typologie, seront étudiées et privilégiées (analyse des filières de valorisation des déchets à proximité du site,…). Dans la mesure du possible, les déchets seront valorisés via une valorisation matière (recyclage, réutilisation,…). Cette disposition est valable pour l'ensemble des déchets : déchets inertes, DIB, DD, emballage, métaux, ferraille, verre, bois.
- Les déchets seront réduits à la source :
    - Une démarche systématique de pré-calepinage sera mise en place par les entreprises,
    - Les entreprises sensibiliseront leurs compagnons à la réutilisation des chutes et à la manipulation des produits et des matériaux de sorte à éviter au maximum la casse.
    - Les déchets d'emballage à l'achat seront limités via l'achat de produits en vrac, le développement d'emballages-navettes, l'utilisation d'emballages consignés, l'utilisation de la possibilité qu'offrent les fabricants de reprendre certains déchets pour les réintroduire dans les cycles de production.

Aucun déchet de chantier ne devra être jeté dans les bennes liées à l'exploitation normale du centre commercial.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarOOm CAHIER LES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

2.4. La maîtrise de la production de poussière et de salissures

La poussière, les déchets volatiles et les matériaux pulvérulents sont des risques pour la santé des compagnons, des riverains ainsi que des sources d'accidents pour les piétons.

Les rejets dans l'air seront limités au plus strict minimum et maîtrisés quant à la teneur en matières en suspension ou en mauvaises odeurs. Le local sera sur-ventiller en cas de poussière et d'utilisation de produits dégageant des odeurs

Les entreprises devront mettre en œuvre une palissade de chantier pleine sur toute la hauteur pour limiter la propagation des poussières dans le centre commercial.

Les préconisations suivantes devront être respectées :

- Les éventuels produits pulvérulents (sac de plâtre, ciment) seront stockés à l'abri du vent,
- Le matériel de ponçage sera muni d'un aspirateur,
- Les zones intérieures du chantier devront être régulièrement balayées, après avoir été humidifiées,
- Les espaces de stockage des matériaux absorbants et les matériaux absorbants mis en place seront protégés de l'humidité.
- Les abords du chantier devront être maintenus parfaitement propres. Si des manquements quandquant à la propreté des abords du chantier sont constatés, un nettoyage pourra être procédé par une tierce entreprise, au frais de l'entreprise responsable.

2.5. La protection de l'eau et du sol contre les risques de pollution

Les entreprises se conformeront à la réglementation en vigueur en termes de pollution de l'eau et des sols.

- En cas d'utilisation de produits polluants, le stockage de ces produits sera réalisé sur des bacs de rétention et /ou de décantation.
- Le stockage des produits potentiellement polluants devra être identifié (leur volume devra également être évalué),
- Pour tout produit faisant l'objet d'une fiche de données sécurité, les prescriptions indiquées sur la fiche devront être respectées,
- Aucun rejet polluant ne devra être réalisé dans les réseaux d'assainissement ou dans les espaces végétalisés.

Le stockage de substances inflammables ou explosives est interdit.

2.6. Consommations d'énergie et d'eau

Afin d'éviter une surconsommation d'énergie et/ou d'eau lors du chantier, les recommandations suivantes devront être respectées :

- Les arrivées d'eau seront contrôlées en fin de journée pour vérifier qu'il n'y a pas de fuite sur le chantier,
- Tout le matériel sera éteint dès lors qu'il n'est pas en utilisation (outils, engins...)
- Tous les éclairages seront éteints en fin de journée.

Pour les travaux sur une coque commerciale supérieure à 1 000 m² un compteur électrique dédié devra être installé pour suivre la consommation du chantier.

2.7. Choix des matériaux

Lors du chantier, les matériaux suivants devront être privilégiés :

- Matériaux avec absence de dégagement de particules et de fibres cancérogènes (matériaux certifiés ACERMI ou répondant à la directive 97/69/CE).
- Produits bénéficiant d'un marquage CE, et en cas d'impossibilité, procéder à une demande de dérogation spécifique.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURTIN dans le cadre de la datarooom CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- Les produits émettant le moins de COV possible.

En particulier, il est demandé de tenir compte des éléments suivants :

PRODUIT	CARACTERISTIQUE RECHERCHEE
Peintures et vernis	Teneur en COV testée selon la norme EN ISO 11890–2 : 2006. Les résultats devront être conformes au contenu maximum de la phase 2 de la directive 2004/42/CE Annexe II ➔ Privilégier les produits Classe A+, NF Environnement, Ecolabel, Label Ange Bleu, ou équivalent
Revêtements de sols	➔ Privilégier les produits Label Ange Bleu, et/ou de classe A+ ou équivalent.
Moquettes	Label GUT ou Green Label Plus
Colles de revêtements de sol	Label Emicode
Bois	Essence naturellement durable, sans traitement préventif, pour la classe de risque concerné OU traités par un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque et respectant l'arrêté du 02/06/2003. Label FSC ou PEFC. Bois exotique proscrit.
Plafonds suspendus	➔ Privilégier les produits Label Ange Bleu, et/ou de classe A+ ou équivalent

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

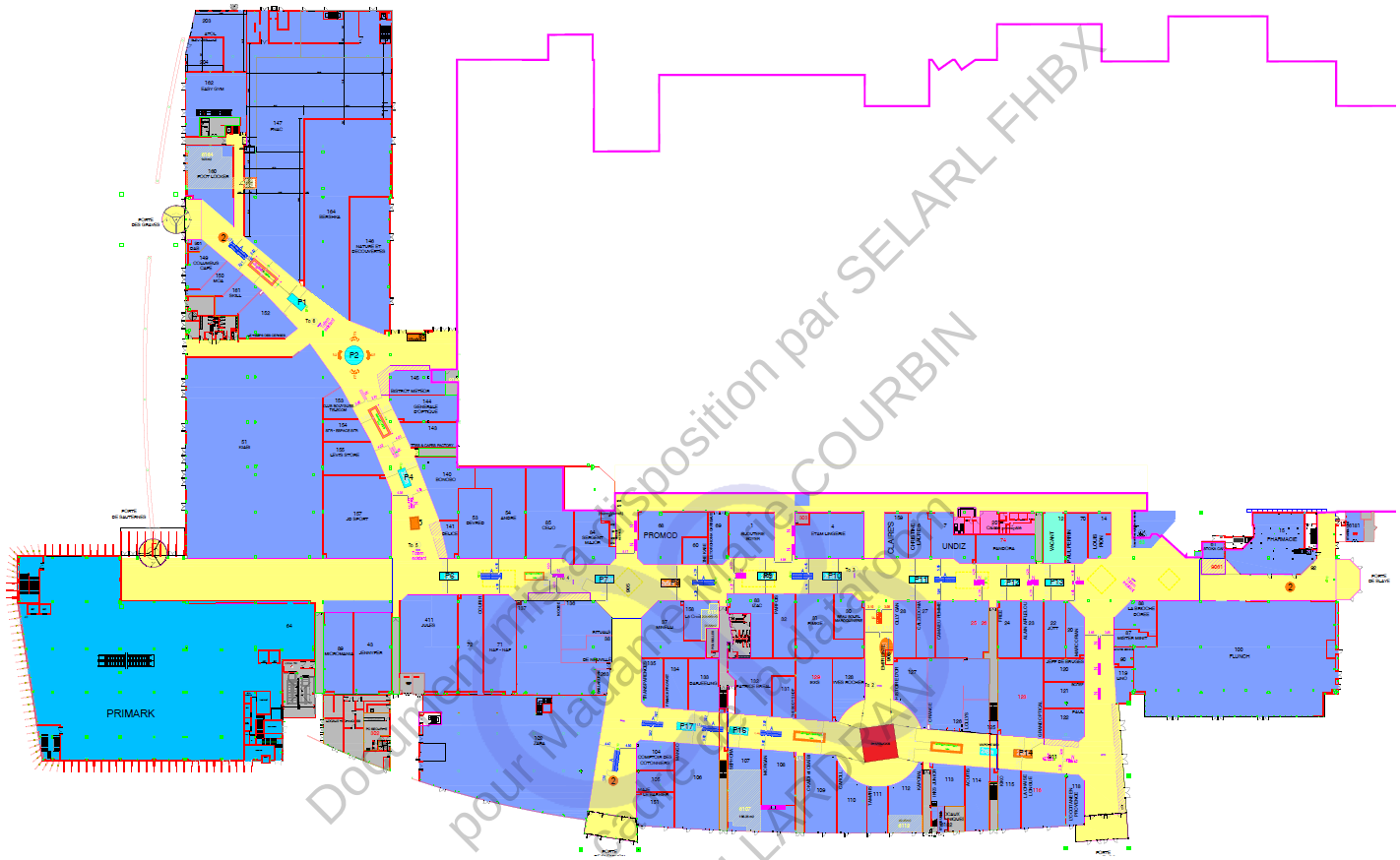
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11 STIPULATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES LIEES AU SITE

Les Stipulations particulières liées au site, jointes en annexe prévalent sur les principes généraux contenus dans le présent document.

11.1 Structure : Planchers - Poteaux - Poutres

11.1.1 Plan du centre



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre d'une dation CANELLES BAILLARGEAU

- **FONDATIONS** : profondes sur pieux béton.
- **OSSATURE METALLIQUE :** Poteaux - Poutres et pannes métalliques, surcharges.
- **OSSATURE BETON :** Poteaux - Poutres et pannes béton, surcharges.
- **COUVERTURE :** Bacs acier, isolant, Etanchéité multicouches.
- **SOL DU REZ-DE-CHAUSSEE :** Plancher béton armé porté sur fondations, surcharge, *INTERDICTION* de trous, saignées etc...
- **PAROIS EXTERIEURES :** Panneau de bardage ou de béton cellulaire
- **SEPARATION DES LOGES :** Parpaings creux de 15 à 20 cm/ép., béton cellulaire.

11.1.2 Travaux preneurs :

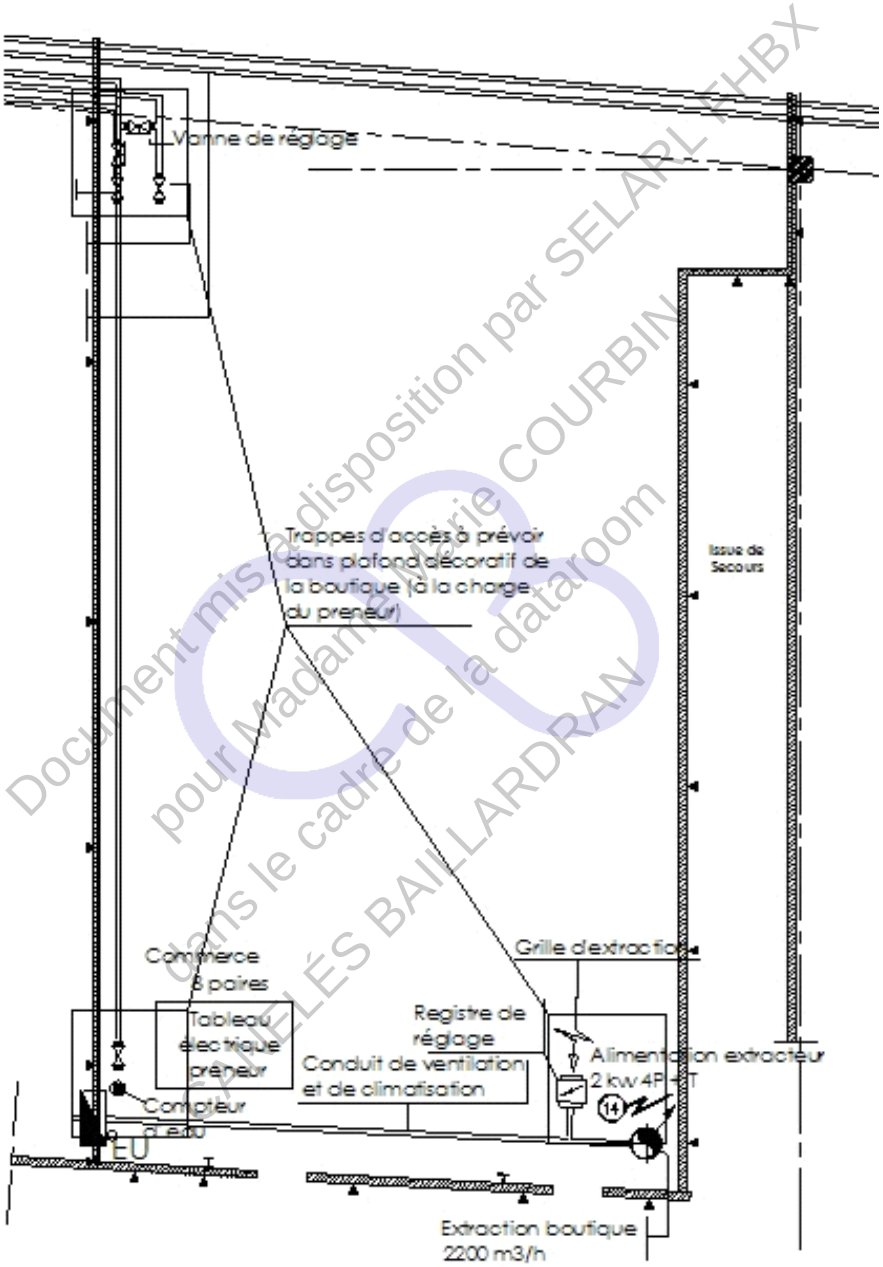
- **Aménagement de Mezzanine :** Surface limitée à 30% de la loge de base et positionné dans la trame AR, et non accessible au public. Les mezzanines sont indépendantes des murs de séparation, leur installation est soumise à l'approbation d'un Bureau de Contrôle.
- Obligation de prévoir un coordinateur Santé Sécurité pour travaux dans loges conformément à la réglementation en vigueur.

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- **Palissades de chantier :** obligation d'une palissade sur Mail.

la Palissade sera validée par le Bailleur (sous couvert du pilote-bis) aux frais du Preneur selon cahier des charges (cf notice de chantier)
Cette palissade sera déposée au frais du preneur, en fin de travaux selon l'accord du pilote-bis et lui seul au vu des rapports du Bureau Contrôle, vierge de toute observation.

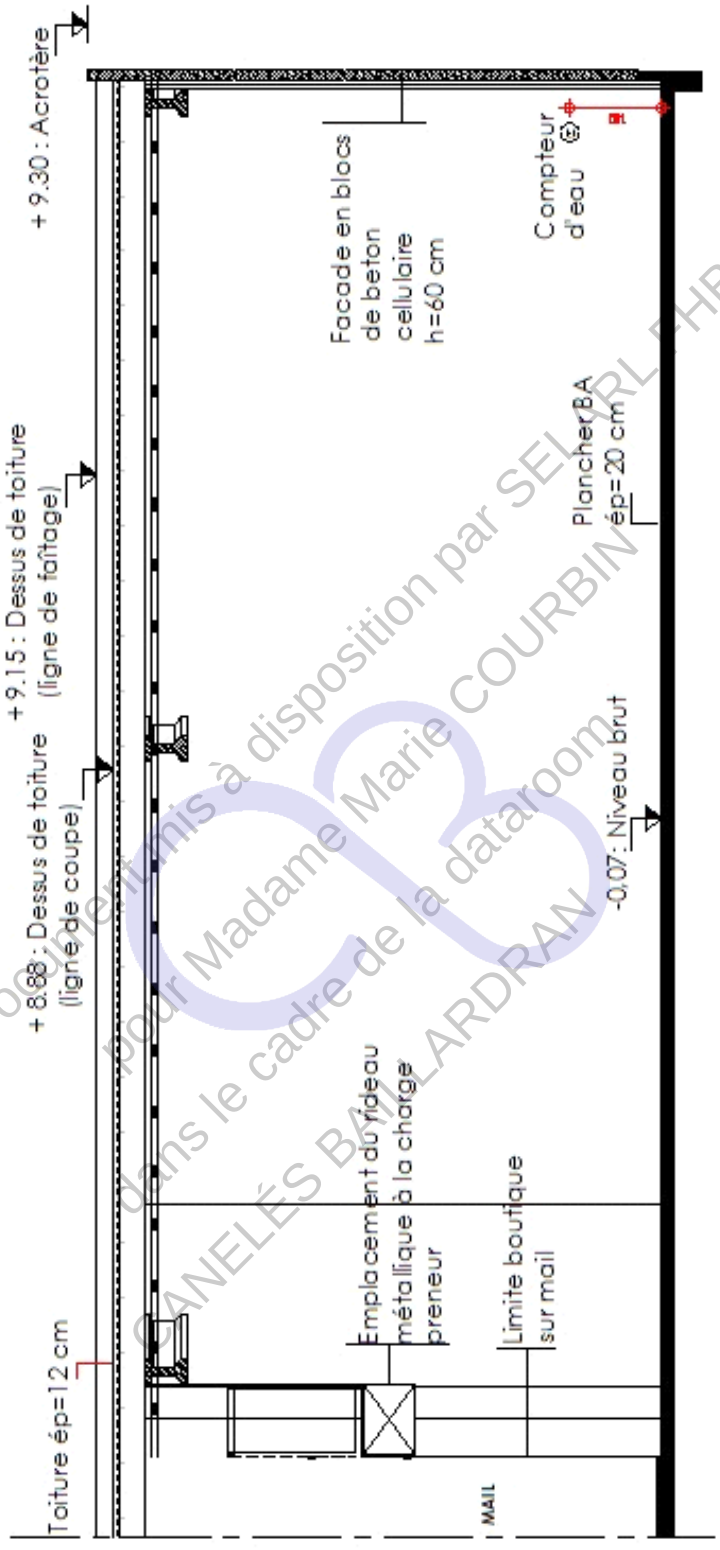
11.1.3 Plan type du local



Document mis à disposition par SELARL KHBX pour Madame Valérie COURBIN dans le cadre de la dataroom CHARLES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

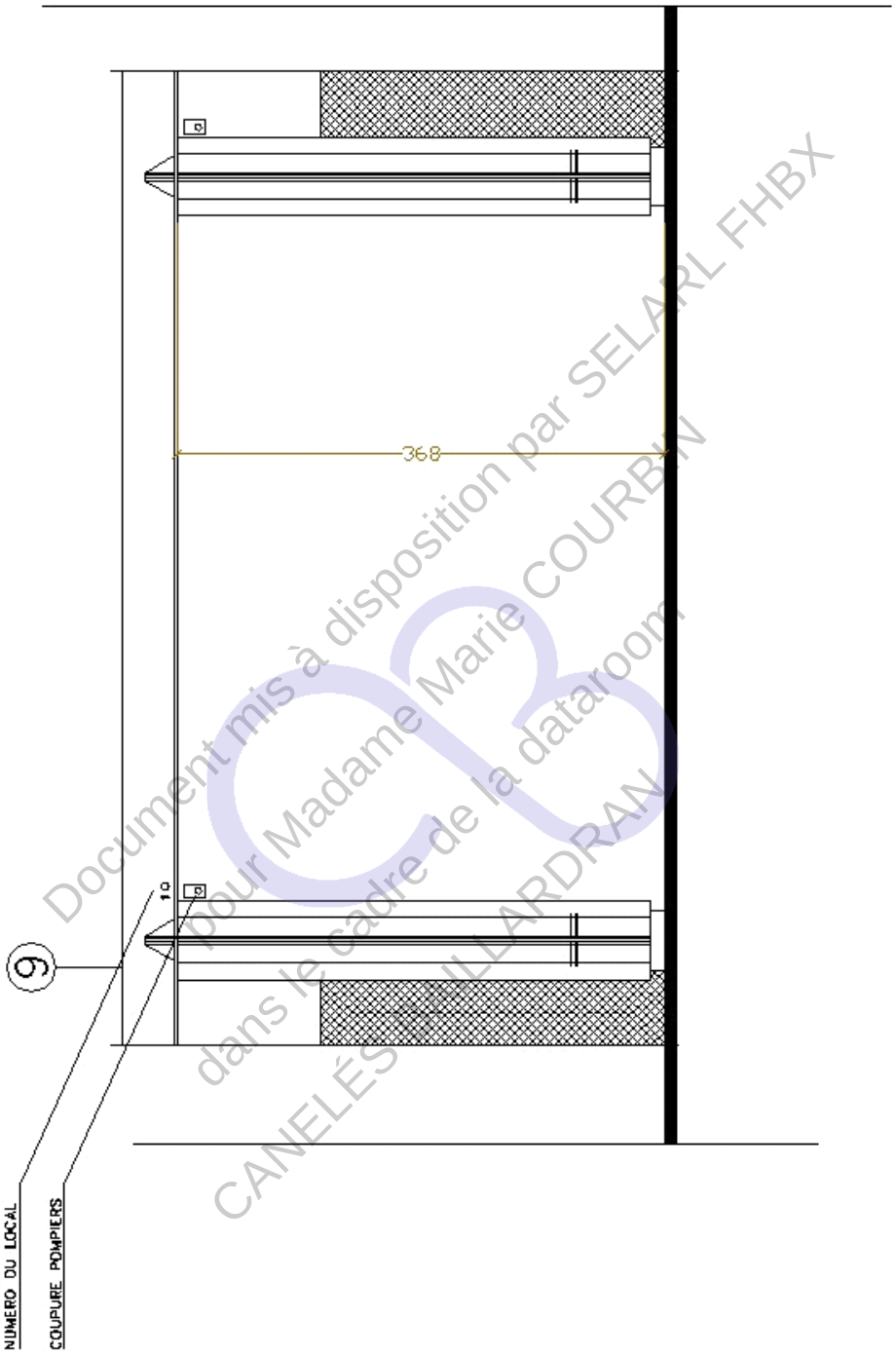
11.1.4 Coupe type du local



Document mis à disposition par SELARL CHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAYLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

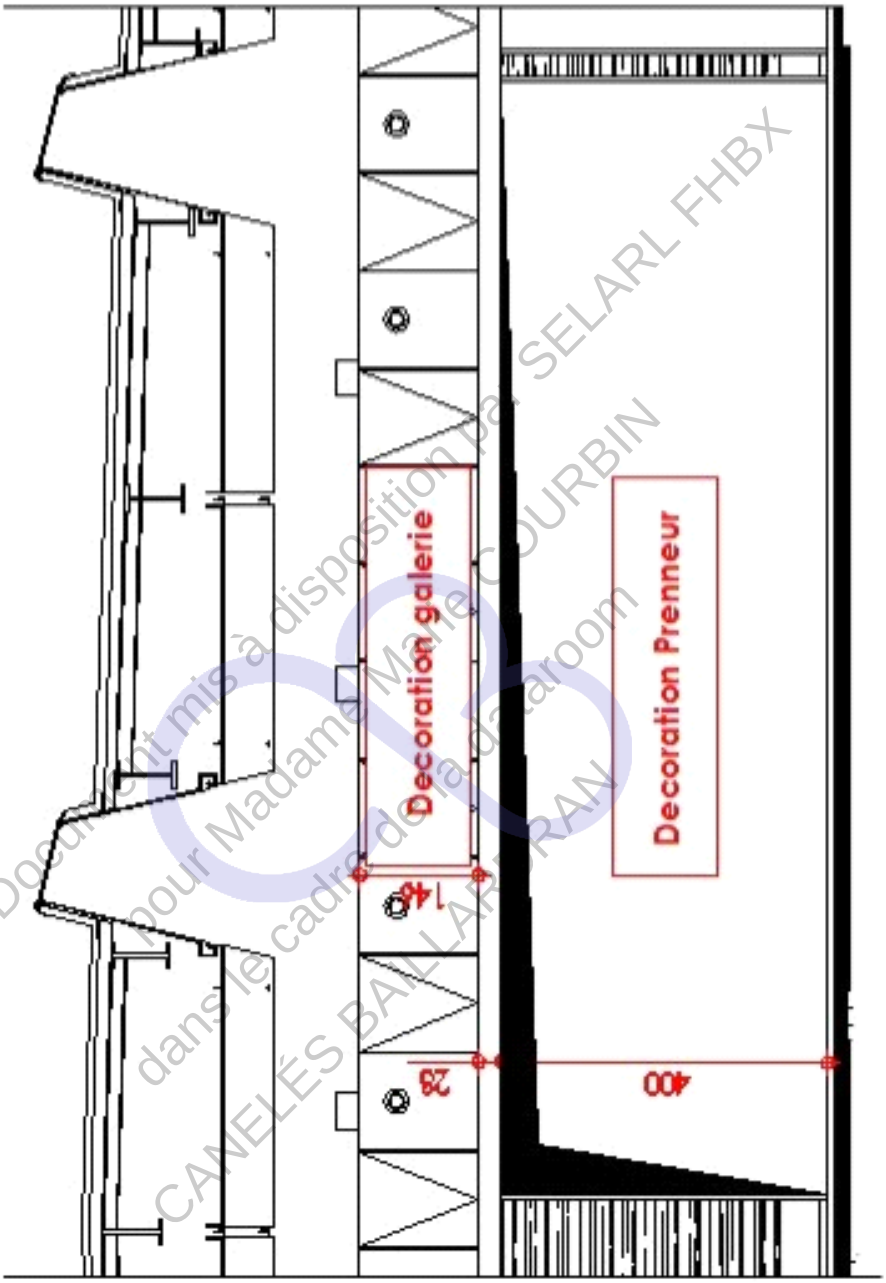
11.1.5 Façade type du local partie existante



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS - ALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

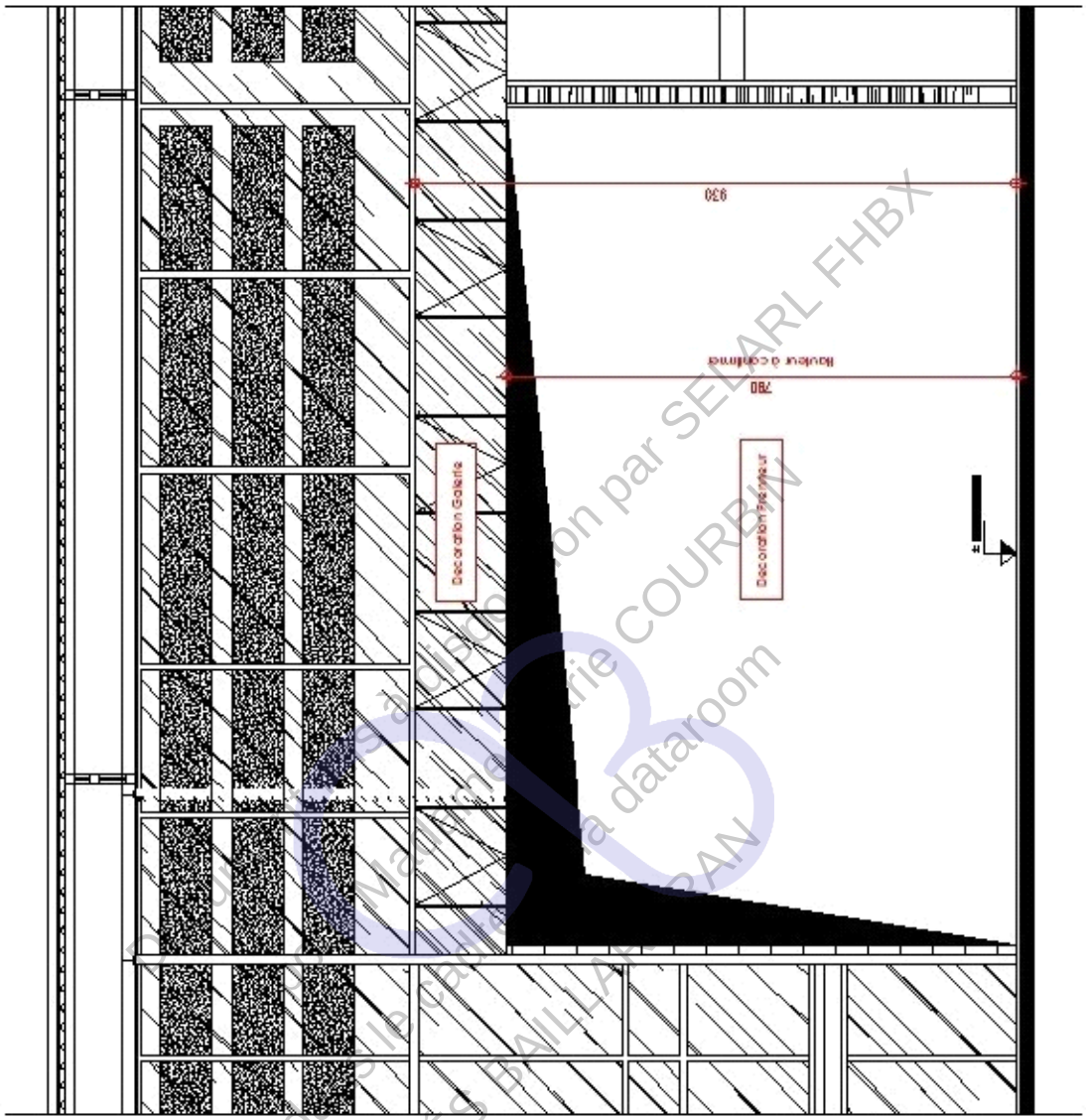
11.1.6 Façade type du local partie courante



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARGUES

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.1.7 Façade type du local : boutique s < 300 m2 sur sas



Plans d'exécution par SELARL FHBX
Mallet-Stevens
CANELES PAILLARD SAN
Mallet-Stevens
Mallet-Stevens

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.2 Façades commerciales intérieures, extérieures

11.2.1 Dans la galerie

Loges tramées de 3 à 20 M. env.

Pas de Bandeau support d'enseignes prévu par Bailleur.

Liberté de traitement de façade toute hauteur limitée à 3,50 mètres - ou 4,00 mètres - ou 7,90 mètres pour les moyennes surfaces (sous réserve acception de l'A.P.S. par Bailleur)

Limites de sécurité :

- Incendie - Utilisation de matériaux M1
- Solidité des fixations
- Dans le cas d'un équipement électrique en enseigne, seul le polycarbonate est autorisé.

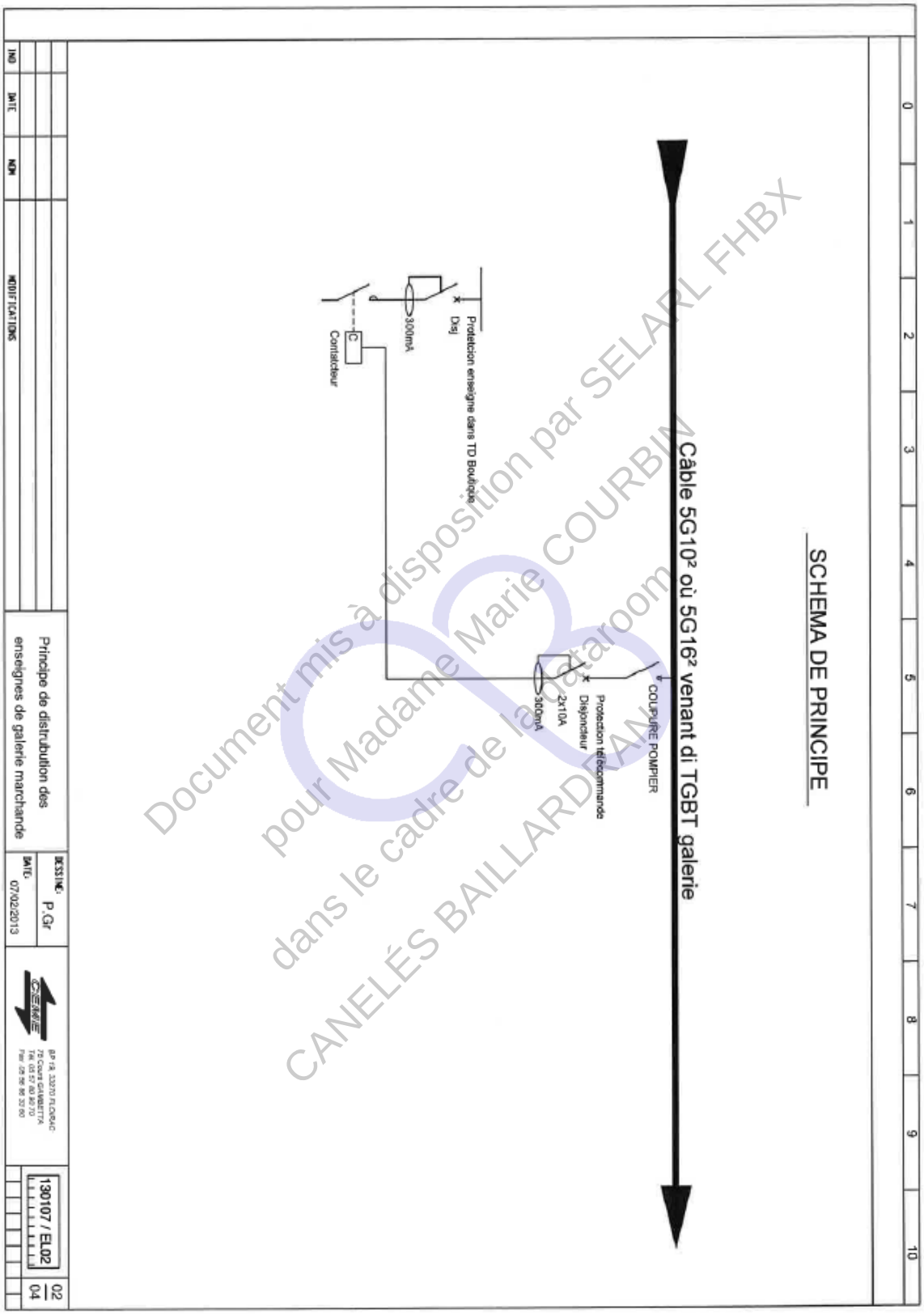
NB : Les coupures pompiers des enseignes seront toujours situées dans la partie supérieure droite ou gauche de sa façade.

Dans le cas où l'entrée de la boutique serait en retrait par rapport à la limite de propriété : le sol sera obligatoirement de la même nature que celui de la galerie commerciale.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

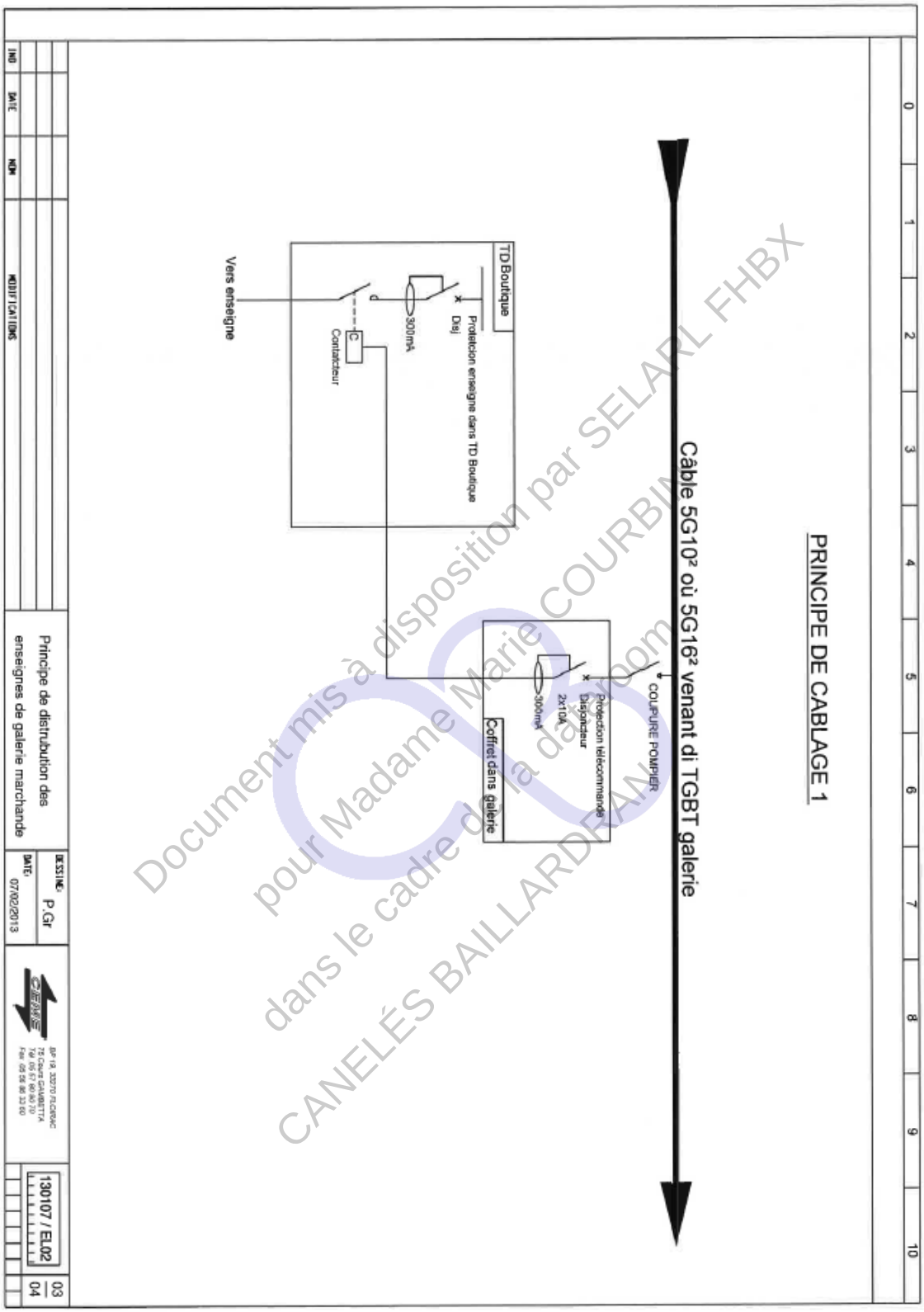
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.2.2 Procédés de raccordement enseignes et vitrines



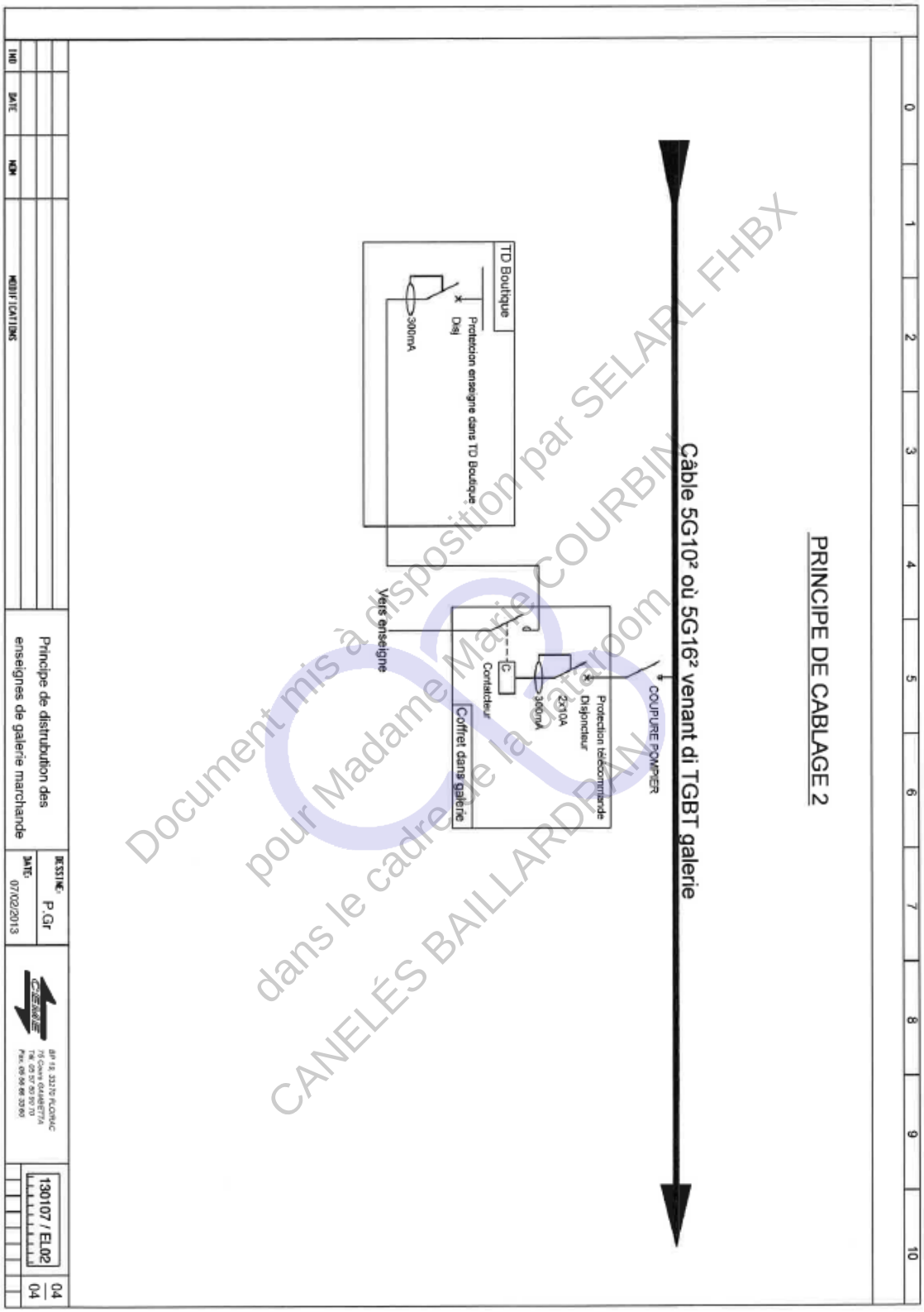
Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dématérialisation CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la Datroom CANELÉS BAILLARD RAIN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.2.3 Grilles de fermeture

Les grilles de fermeture seront de type MAXIVISION

CARACTERISTIQUES RIDEAU MAXIVISION

- Rideaux **MAXIVISION** et **MAXIVISON PLUS** composés de **maillons arrondis transparents de très grandes tailles, 640*135 mm** en polycarbonate, haute sécurité de 3 mm d'épaisseur, et reliés entre eux par des tubes 18*2 en aluminium anodisés.
- Sur **MAXIVISION**, deux positions possibles et réglables au choix : une intermédiaire pour le passage de l'air par des perforations intégrées et une totalement fermée, hermétique et étanche ou les maillons sont jointifs et bloqués les uns sur les autres
- Sur **MAXIVISION PLUS**, une position unique avec les éléments du tablier totalement jointifs Le pas plus haut offre **15 mm de plus** de vision sur chaque maillon
- Traitement anti rayures inclus dans le polycarbonate
- 100 % transparent laissant passer 100 % de lumière et absorbant 95 % des UV.
- Disponible en version translucide et transparentes de couleurs
- Anti effraction, répond aux normes européennes ENV 1627-1630 (type 3)
- Résistance aux chocs, à la lumière, aux intempéries, aux agents chimiques
- Aucune décoloration possible ni jaunissement grâce aux traitements incorporés
- Classement feu M2 : pas de propagation de flammes, absence de gaz et fumée toxiques ni gouttelettes enflammées
- Isolation thermique et phonique induit par la composition du rideau
- Surface entièrement lisse et plane sur la face extérieure du rideau une fois fermé pour des raisons sécuritaires et esthétiques, tubes non apparents et non proéminents.
- Recouvrement des maillons l'un sur l'autre pour une sécurité absolue
- Silencieux, sans graisses dans les coulisses, poids réduit et maintenance réduite





Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUDEUN Cabinet d'huissiers de justice à LIBOURNE

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Les grilles seront installées à l'intérieur des vitrines.

Les enroulements seront de type autoportants, appuyés sur des poteaux latéraux à charge du preneur, reprenant les coulisses.

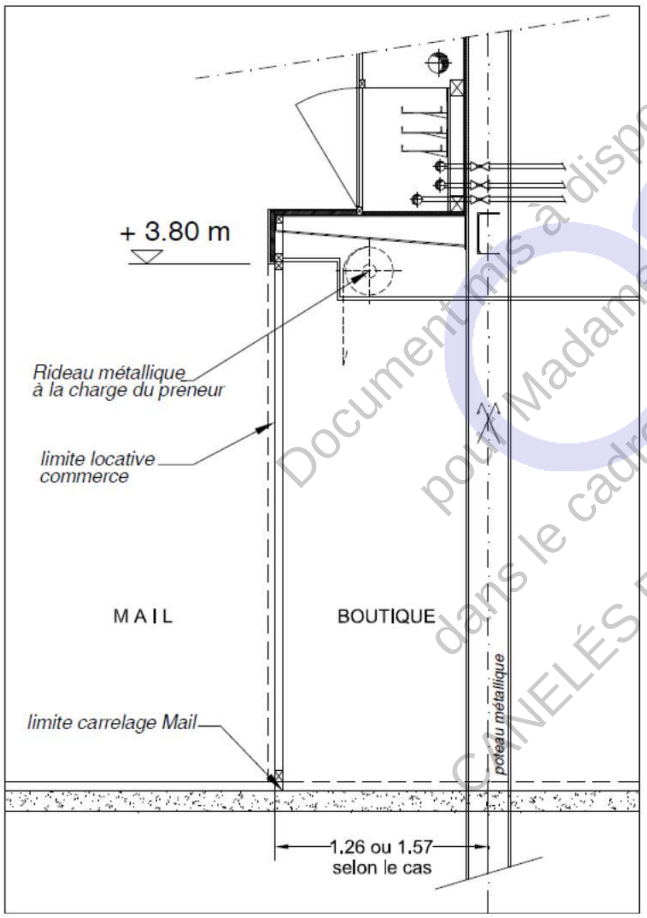
Les ossatures métalliques existantes, en partie supérieure de la vitrine, peuvent en reprendre le renversement mais pas la charge verticale.

Latéralement les coulisses peuvent également être fixées sur les maçonneries séparatives.

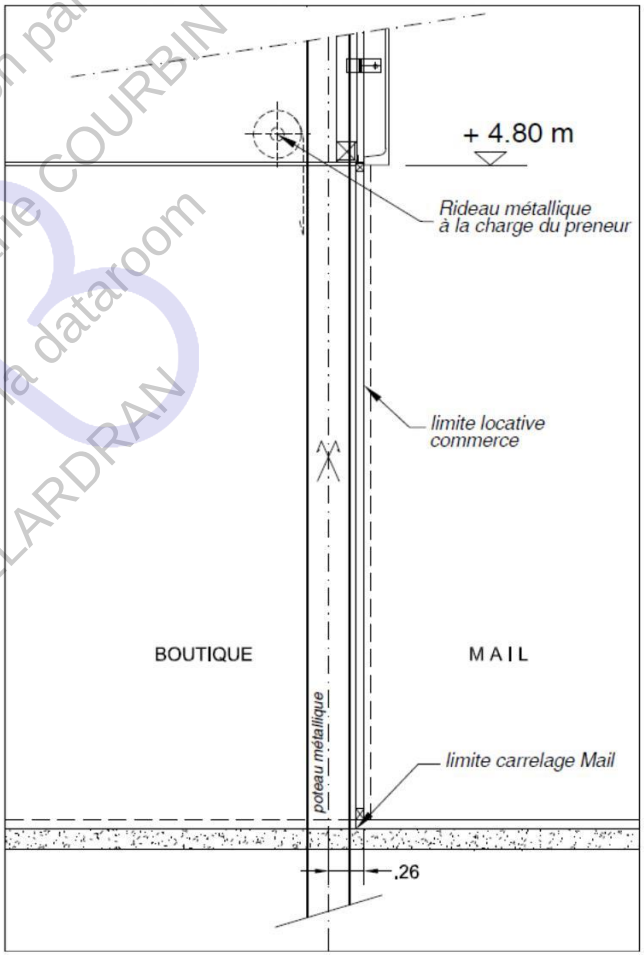
Lorsque les cellules comportent un poteau de structure dans la longueur de leur vitrine, la grille de fermeture sera positionnée à l'avant du poteau, pour les vitrines de type A et à l'arrière des poteaux pour les vitrines de type B.

Les boîtiers de commande des grilles de fermeture seront encastrés dans le montant vertical de la vitrine, l'arête basse de la partie apparente du boîtier disposée à 1.50m.

VITRINE DE TYPE A - H: 3.80 m



VITRINE DE TYPE B - H: 4.80 m



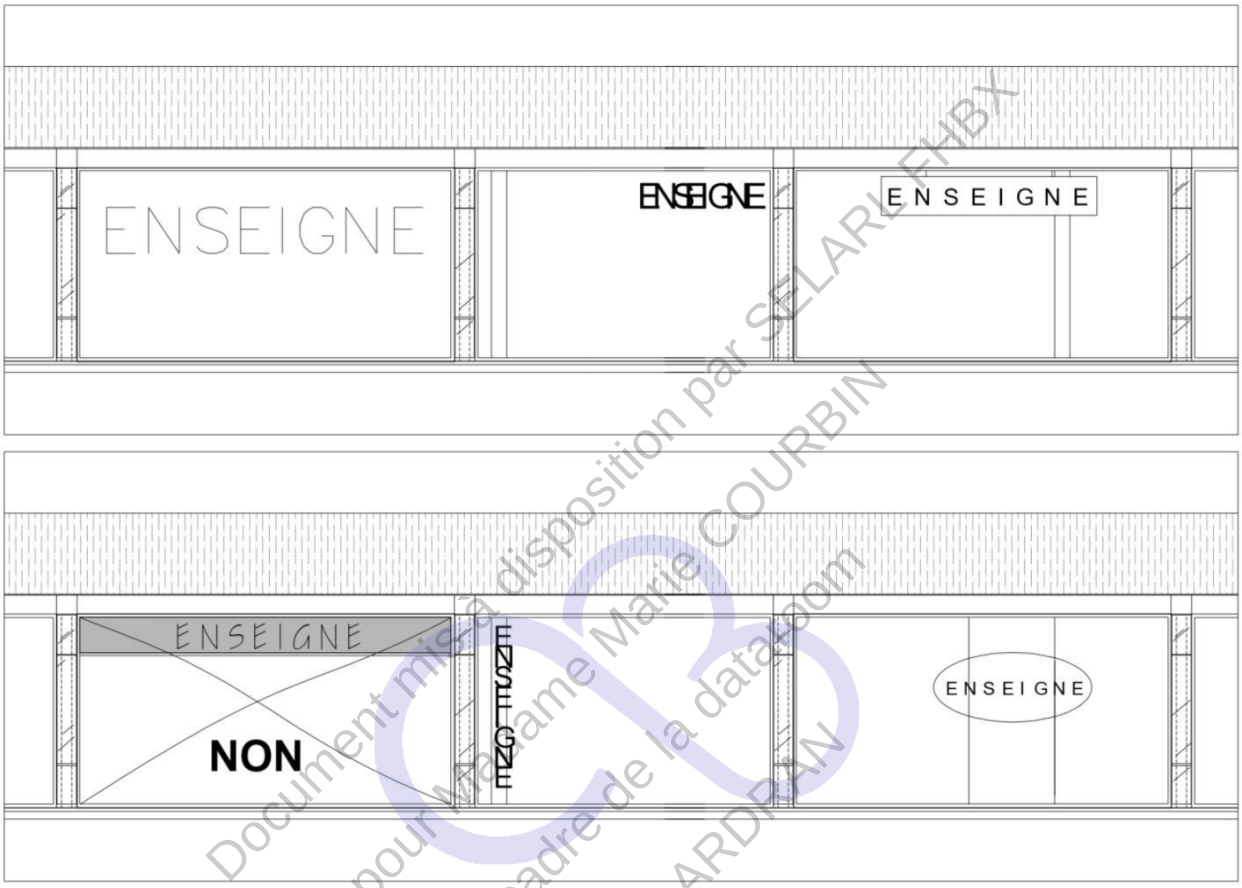
Document mis à disposition par SELARL FIDEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

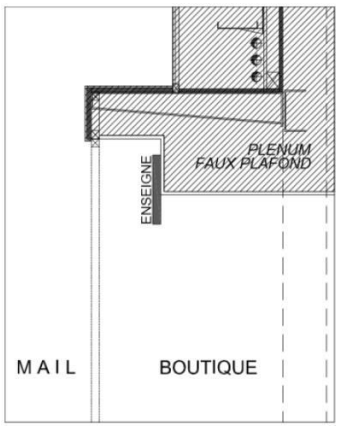
11.3 Enseignes commerciales intérieures, extérieures

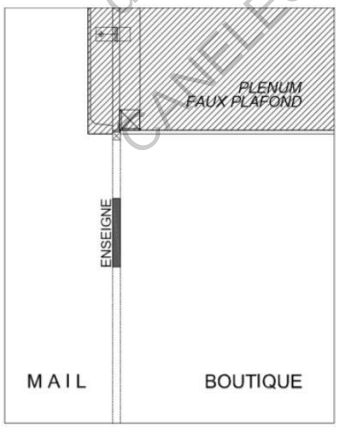
Les enseignes seront ponctuelles et composées dans la vitrine, et constitueront un objet participant à la décoration de la vitrine.

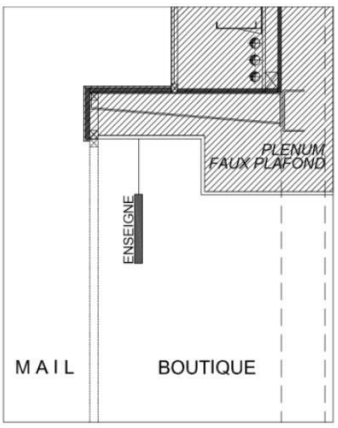
Les enseignes peuvent être :

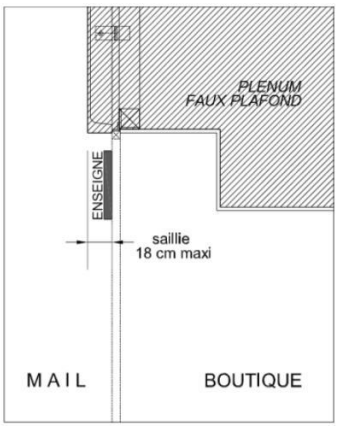


- suspendues sous ou devant le soffite de plafond
- appliquées sur la retombée de plafond
- collées sur la vitrine (saillie maximale de 8 cm)









Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

L'éclairage des enseignes devra être intégré dans l'espace de la boutique (projecteurs sur bras extérieurs interdits), de type :

- enseignes lumineuses (caissons, lettres découpées)
- éclairage par spots intégrés dans plafond soffite
- éclairage par projecteurs latéraux sous le soffite
- rétro éclairage.

En cas d'enseignes haute tension, les boîtiers de coupure pompiers seront disposés sur le montant de la vitrine, à l'angle supérieur, accolé en dessous du bandeau ou du panneau décoratif.

11.3.1 Intérieures

A prévoir dans l'espace vitrine attribué à chaque loge.

Pas d'enseigne drapeau en dehors des services autorisés.

11.3.2 Extérieures

Les enseignes extérieures sont interdites.

11.4 Electricité générale

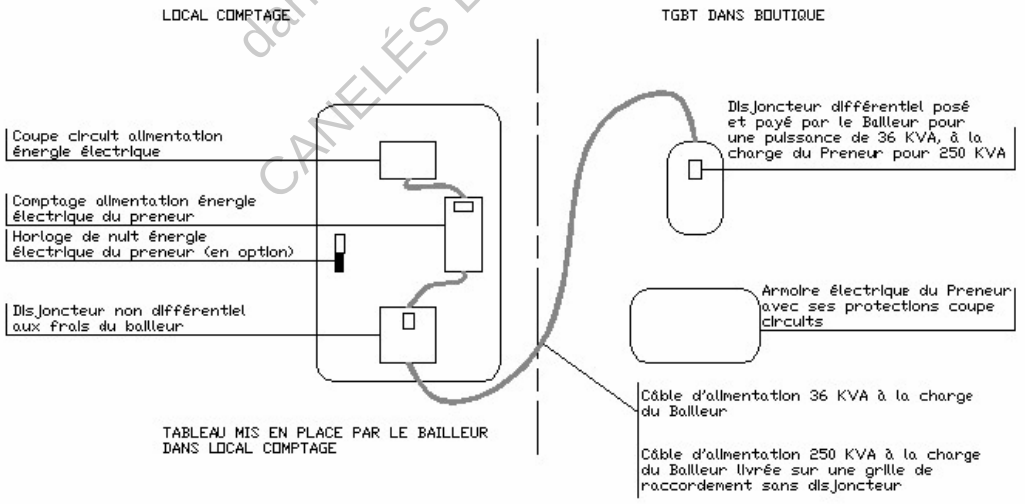
Les compteurs sont dans un local comptage, situé dans les locaux techniques.

Lignes d'alimentation électrique telles que repérées sur les plans coques de chaque boutique.

Puissance prévue des loges 36 KVa. (sauf commerces spécialisés avec branchements particuliers type tarif jaune limité à 250 KVa).

Les Contrôles Annuels obligatoires seront effectués par le Bureau choisi par le Bailleur, aux frais du preneur.

11.4.1 Schéma de principe comptage électrique



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.5 Téléphonie et fibre

11.5.1 Electricité Courants Faibles

11.5.1.1 Distribution Téléphone

Têtes de lignes dans local spécial en galerie.

Lignes générales France Télécom dans plafond de la galerie.

Distribution vers les loges sous fourreaux individuels, du câble et mise en œuvre de la réglette

11.5.1.2 Distribution Fibre

Centre éligible à la fibre (cette dernière se trouve à la tête télécom) charge au preneur de tirer la fibre à ses frais entre la tête télécom et sa cellule.

L'entreprise qui réalisera ces travaux, est l'entreprise référencée, en courant faible par le centre commercial.

11.6 Chauffage et rafraîchissement

11.6.1.1 Bases de calculs

11.6.1.1.1 Déperditions :

DESIGNATION		GALERIE EXISTANTE (N°boutiques ≤ 100)	GALERIE EXTENSION 2005 (N°boutiques ≥ 100)
Toiture	K =	1,2 W/m°C	0,84 W/m°C
Façade extérieur	K =	1,1 W/m°C	0,86 W/m°C
Sol	K =	1,75 W/m°C	1,05 W/m°C

Apports :

Eclairage :

- Zone vente : 100 W/m² sur 90 % de la surface
- Zone réserve : 10 W/m² sur 10 % de la surface

Occupants : une personne pour 6 m² de vente

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la défense CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.6.1.2 Limite de température à maintenir dans les boutiques

11.6.1.2.1 Conditions climatiques

	Conditions extérieures	Conditions intérieures *	
		Mail	Commerces
Hiver	- 4°C	18°C ± 1°C	19°C ± 1°C
Eté	31° BS	26°C ± 2°C	26°C ± 2°C
	21°C BH	HR non contrôlée	HR non contrôlée

Légende : BS : Bulbe sec / BH : Bulbe humide / HR : Humidité relative.

NOTA :
*En cas de dérive des conditions extérieures en deçà de –7°C en hiver et au-delà de 30°C BS en été, les conditions intérieures dériveront en respectant les écarts de températures intérieur/extérieur suivants : - + 25°C en hiver - - 5°C en été.

11.6.1.2.1.1 Puissances disponibles :

Les puissances disponibles prévues par le Bailleur en attente pour chaque boutique peuvent varier suivant la région où se réalise le projet. Néanmoins, il peut être retenu en ordre de grandeur générale les puissances suivantes.

- Besoins de chaud du Preneur : de 90 W/h/m2
- Besoins de froid du Preneur : de 130 W/ h/m2

Le Bailleur ne prend pas en compte les commerces nécessitant des besoins plus importants de par leurs activités.

11.6.1.2.1.2 Types de chauffage :

Par boucle d'eau dans les loges, à compléter par des P.A.C. eau - air, à charge des preneurs.

11.6.1.2.2 GENERALITES :

Le choix du système de chauffage est fait par le Bailleur pour assurer l'homogénéité des installations propres aux Preneurs avec celles du Bailleur.

<u>SOLUTION DISTRIBUTION BOUCLE D'EAU A TEMPERATURE « CONSTANTE »</u>

11.6.1.2.3 Bases de calculs

Les aménagements du Preneur doivent respecter un certain nombre de critères en tant que valeurs maximales. Ces valeurs sont données ci-après. *Elles doivent être considérées comme des maximas pour les calculs de dimensionnement des installations privatives.*

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELLES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

	Boutiques	Moyennes Unités		Observations
		Moyennes Surfaces	Restaurants	
	Ratio généraux			
Occupation	1 pers/6 m² de surface de vente + 10 % personnel	1 pers/6 m² de surface de vente + 10 % personnel	1 pers/3 m² de surface de vente + 10 % personnel	-
Air neuf	22 m³/h.pers	22 m³/h.pers	22 ou 30 m³/h.pers	-
Désenfumage	/	12 volumes/h de surface de vente ou naturel	12 volumes/h de surface de vente ou naturel	En deçà de 300 m² accessibles au public, il n'y a pas de désenfumage
Extraction cuisine	/	/	Selon besoins Cuisinistes Induction AN de Compensation obligatoire	-
Rafraîchissement				
Puissance frigorifique	130 W/m²	120 W/m²	220 W/m²	La surface prise en compte pour le calcul des puissances et débits d'eau de boucle est la surface totale du commerce considéré
Puissance de réjection correspondante	200 W/m²	160 W/m²	293 W/m²	
Régime d'eau de boucle	36/43°C	36/43°C	36/43°C	
Débit d'eau de boucle	25 l/h.m²	20 l/h.m²	36 l/h.m²	
Pression différentielle disponible sur les attentes boucle	7 mCE	7 mCE	7 mCE	
Pression de service	4 bars	4 bars	4 bars	
Chauffage				
Puissance calorifique	40 W/m²	70 W/m²	250 W/m²	La surface prise en compte pour le calcul des puissances et débits d'eau de boucle est la surface totale du commerce considéré Régime donné à titre indicatif
Puissance absorbée déduite	30 W/m²	52,5 W/m²	192 W/m²	
Débit d'eau de boucle	25 l/h.m²	20 l/h.m²	36 l/h.m²	
Régime d'eau de Boucle	24/19°C	24/19°C	24/19°C	
Pression différentielle disponible minimum sur les attentes boucle	7 mCE	7 mCE	7 mCE	
Pression de service	4 bars	4 bars	4 bars	

Document mis à disposition par SELARL FFBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELES BALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.6.2 Travaux du bailleur :

Le Bailleur assure la production centralisée d'une boucle à température constante 36° - 43° en été et 24° - 19° en hiver en attente sur deux vannes en limite de chaque local.

Cette boucle d'eau sera réchauffée si nécessaire à partir de la chaufferie de la galerie marchande ou refroidie si nécessaire à partir des aérocondenseurs adiabatiques installés par le Bailleur.

La régulation de la température de cette boucle d'eau est entièrement automatique. Cette boucle d'eau ne sera pas calorifugée.

11.6.3 Travaux du preneur :

A partir de la boucle d'eau à température constante (36° - 43° en été et 24° - 19° en hiver) laissée en limite de boutiques par le Bailleur, le Preneur aura à sa charge la climatisation de sa surface par un système dit "tout air".

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 de déperditions, des apports, du débit d'air, des puissances chaudes et froides à prévoir en batterie).
- Réaliser les plans de son installation (vue en plan et coupes).
- Faire un schéma de principe de la régulation adoptée.

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

- Des unités de traitement d'air type climatiseurs en console ou plafonniers à condensation par eau, de marque CARRIER ou WESPER ou similaire.

Chaque unité sera équipée de :

- Un caisson de reprise avec filtre à air facilement démontable 85 % gravimétrique.
- Un compresseur rotatif hermétique avec absorbeur de vibrations.
- Une batterie évaporateur - condenseur en tiroir, avec bac à condensats blaxonné et évacuations des condensats par tube PVC minimum de 30/32 avec pente d'évacuation minimum de 1,5 cm/m.
- Un échangeur à eau servant de condenseur en cycle de froid ou d'évaporateur en cycle de chaud.
- Un caisson de soufflage équipé de turbines centrifuges avec pression disponible suffisante pour assurer la distribution d'air par le réseau de gaines envisagé.
- Un contrôleur de circulation d'eau situé avant branchement sur la boucle d'eau avec coupure de la pompe à chaleur en cas de manque d'eau.
- Un réseau de gaines en tôle galvanisée, équipée de diffuseurs d'air à définir en fonction de l'aménagement du local.
- Un raccordement des tuyauteries en fer noir depuis les vannes en attente situées sur la boucle d'eau à température constante avec pose d'un filtre à eau accessible.

Le dossier d'installation sera soumis au contrôle du Bureau d'Etude SERTED du Centre Commercial, et ce aux frais du locataire preneur.

La vérification du bureau d'études portera sur les incidences éventuelles des travaux de climatisation des preneurs vis-à-vis des installations communes du centre.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN
Ce site couvre de la data room CANELLES BAILLARGUET

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.6.4 Mail

Pompe à chaleur AIR/AIR en toiture, diffusion par gaines métalliques en bandeau supérieur (voir détails dans annexes) et passage en plafond des loges pour les alimentations générales.

11.6.5 Loges

Mise en place par le Bailleur d'une boucle d'eau à température constante, sur laquelle les preneurs ont la possibilité de se raccorder avec des pompes à chaleur individuelles et répartition de l'air traité par des gaines, l'ensemble à la charge du preneur.

Lors de toute installation sur la boucle d'eau, le projet de climatisation sera soumis à l'accord de l'ingénieur du centre commercial (MAP CLIM**,** M. Fabrice GRAVEJAT, 06.22.60.44.68, fgravejat@mapclim.fr). Voir entreprises et organismes imposés par le Bailleur (cf notice de chantier), aux frais du preneur pour vérification que les installations du preneur n'ont pas d'incidences sur les installations générales du centre.

Contrat d'entretien obligatoirement fait par entreprise choisie par le Bailleur, aux frais du Preneur et à fournir avant l'ouverture au public.

Le désenfumage des loges est prévu sur la GALERIE au-dessus des bandeaux d'enseignes sur MAIL.

11.7 Plomberie

Une électrovanne devra être mise en place sur l'arrivée sanitaire dans chaque boutique.

Mettre en place une électrovanne après compteur sur le réseau d'eau et relier sur contact sec à votre armoire électrique afin qu'elle puisse se couper au même titre que l'enseigne à la fermeture de votre magasin.



Document mis à disposition par SELARL EHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dématérialisation
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.8 Eaux vannes - eaux pluviales - eaux usées

11.8.1 Eaux vannes :

Par W-C broyeurs obligatoirement sur réseau unitaire.

11.8.2 Eaux pluviales :

Sur réseau spécifique

11.8.3 Eaux usées :

Sur réseau unitaire.

ATTENTION pour les locaux restauration : obligation de se raccorder sur les réseaux bac à graisse.

11.9 Ventilation sanitaire

Le Bailleur met en place une sortie VMC avec une prise de diamètre 200 mm pour chaque commerce située en général en fond de loge.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.10 Règlementation de la sécurité incendie

Les travaux seront exécutés conformément au règlement de sécurité des établissements recevant du public "arrêté du 25 Juin 1980" et aux dispositions particulières au type d'établissement :

- Magasins: Arrêté du 22/12/81
- Restaurants, débit de boissons: Arrêté du 21/06/82
- Banques, Administrations : Arrêté du 21/04/83
- Etc...

ainsi qu'aux règles de l'art, lois, décrets, arrêtés, normes et textes divers rendus obligatoires par ceux-ci.

En particulier et plus précisément sont décrits ci-dessous les principes fondamentaux de la réglementation incendie applicables aux boutiques.

11.10.1 Classement des boutiques

Toutes les boutiques, du fait de leur situation dans l'enceinte du Centre Commercial, sont classées dans la catégorie du Centre, soit : "TYPE M 1ère CATEGORIE" et sont assujetties à la même réglementation.

11.10.2 Notions sur les matériaux utilises

En terminologie sécurité, les matériaux sont classés :

- M 0 : Incombustibles,
- M 1 : Combustibles ininflammables,
- M 2 : Combustibles difficilement inflammables,
- M 3 : Combustibles moyennement inflammables,
- M 4 : Combustibles facilement inflammables.

} Classement selon EUROCLASSE de feu

Tous les matériaux utilisés dans les aménagements doivent OBLIGATOIREMENT être accompagnés d'un procès-verbal d'un laboratoire agréé (et non pas d'une fiche publicitaire) attestant du classement de réaction au feu, à réclamer au vendeur ou au fabricant. Ces procès-verbaux seront délivrés depuis moins de cinq ans.

11.10.2.1 Réaction au feu obligatoire des matériaux employés dans les aménagements :

- Revêtements de sols (sauf carrelage) : classés de M1 à M 4
- Revêtements muraux collés : classés de M0 à M 2
- Revêtements muraux tendus : classés M 0 à M 1
- Faux-plafond : classés M 0 à M 1
- Mobiliers : classés de M 1 à M 3
- Enseignes : classés de M 0 à M 1
- Cloisonnements intérieurs : classés de M 0 à M 2
- Gaines de chauffage ou ventilation : classés M 0
- Motifs de décoration en relief : classés M 0 ou M 1
- Tentures, rideaux ou habillages flottants : classés M 0 ou M 1

11.10.3 Textes de référence concernant la sécurité

Arrêté du 25 Juin 1980 : Dispositions générales

Arrêté du 25 Décembre 1981 : Magasins de ventes en Centre Commerciaux

Arrêté du 13 juin 2017 modifiant l'arrêté du 25 juin 1980

Documents à disposition par SELARL PHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARGEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Intitulés :
Brochures n° 1477 et 1477-2 Sécurité contre l'incendie des établissements recevant du public.

Adresse :
Journal Officiel de la République Française
26, rue Desaix
75732 PARIS CEDEX 15

11.10.4 Dispositions diverses : installations classées

Certaines activités commerciales, comme le Pressing, utilisant des produits dangereux, devront faire une déclaration à la Direction de la Réglementation 5ème Bureau, à la Préfecture du lieu d'implantation du Centre Commercial.

Installation classées pour la protection de l'environnement Brochures n° 1001-1 et 1001-3

11.10.5 Locaux dont la superficie est égale ou inférieure à 300 m² (réserve comprise)

Ces locaux ne sont soumis qu'aux prescriptions générales décrites ci-dessus.

Aucun isolement n'est en outre obligatoire pour leurs réserves ou réserves d'approches. Un panneau "interdit au public" interdira simplement l'accès à ces réserves.

Le nombre de sorties et l'éclairage de secours sont fonction du calcul du nombre de personnes pris en compte dans le local.

11.10.6 Dispositions complémentaires pour locaux supérieurs à 300 m²

Ces locaux seront isolés des locaux voisins par des murs coupe-feu 1 heures.

Ils comporteront un écran de cantonnement et un dispositif de désenfumage conforme à l'instruction technique IT 246, ou seront totalement fermés en partie haute. Ce canton ou cette fermeture seront en matériaux M0.

Le nombre de sorties et l'éclairage de secours sont fonction du calcul du nombre de personnes pris en compte dans le local.

Les liaisons sécuritaires avec le SSI du centre Commercial sont à la charge du Preneur. Et effectuées par l'Entreprise imposée par le Bailleur.

11.10.6.1 Réserves d'approche (correspondant aux besoins journaliers)

Elles sont strictement interdites au public. Leur surface maximale doit être inférieure à 1/10ème de la surface du local, une des dimensions horizontales n'excédant pas 6 mètres

Volume maximal : 500 m3

11.10.6.2 Locaux de réserves et services

Ces locaux sont à risques particuliers d'incendie :

Ils doivent être totalement isolés des locaux accessibles au public et des locaux annexes de vente par des parois coupe-feu DEUX HEURES avec blocs porte coupe-feu UNE HEURE à fermeture automatique par système de détection des fumées conforme à la réglementation en vigueur.

Document mis à disposition par SELARL FABX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANELÉS BAILLARD BAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le désenfumage n'est pas obligatoire pour les surfaces inférieures à 300 m² ou 100 m² si aveugles. Le caractère coupe-feu ou de stabilité au feu des éléments doit faire l'objet d'un procès-verbal d'essai émanant soit d'un laboratoire agréé, soit d'une justification, par le calcul, acceptée par l'organisme de contrôle.

11.11 Dispositif de lutte contre l'incendie

Il est composé de :

- un réseau primaire de protection incendie conforme aux normes et à la règle 1 de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurance : ce réseau dessert des têtes de déclenchement automatique par élévation de température.
- Un réseau de distribution d'eau incendie de type robinet d'incendie armé (R.I.A.) est obligatoire dans les Centres Commerciaux mail et boutiques de plus de 300 m².
- Des extincteurs à eau pulvérisée dans les mails, aux abords des entrées, dans les accès de service, ainsi que des extincteurs appropriés dans les locaux techniques.
- L'extérieur du Centre Commercial sera pourvu de poteaux incendie réglementaires.
- Les entreprises du Preneur doivent s'équiper obligatoirement d'extincteurs portatifs adaptés aux risques de leurs travaux.

11.11.1 Travaux exclusifs du preneur :

11.11.1.1 Détection incendie :

Si le Centre Commercial possède une détection générale incendie, une première protection est livrée avec la cellule commerciale.

En cas d'installation de faux-plafond pleins ou insuffisamment ajourés, il y a OBLIGATION d'installer une deuxième protection par l'entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur.

11.11.1.2 Alarmes incendie :

Le Centre Commercial possède une alarme générale en mail, voir avec le Responsable de Sécurité de l'hypermarché et l'Organisme de Contrôle ce qu'il y a lieu de réaliser ou non par rapport à cette alarme. Les travaux sont livrés par le bailleur : les câblages concernant le SSI seront laissés en attente en limite de loge, loges dont les surfaces accessibles au public sont supérieures à 300 m².

Les installations de SSI nécessaires à certains Preneurs (sono, PCF, désenfumage, etc…) seront réalisées par le Bailleur à la charge du Preneur.

11.11.1.3 Extincteurs automatiques à eau (dits "SPRINKLERS")

Une première nappe haute sera livrée avec le local.

En cas d'installation de faux-plafond pleins ou insuffisamment ajourés, de vitrines fermées, de chambre froide, il y a OBLIGATION d'installer une deuxième nappe par l'entreprise agréée par le Bailleur, à la charge du Preneur.

Dans le cas d'un faux-plafond ajouré, les caractéristiques de ce dernier (maille, hauteur du sol, épaisseur du plafond, hauteur des têtes de sprinkler, etc...) devront être IMPERATIVEMENT fournies à l'organisme de Contrôle pour accord.

Pour des raisons de garantie sur l'ouvrage, ces travaux devront impérativement être exécutés par l'entreprise agréée par le bailleur (voir liste annexée).

Le devis des travaux sera soumis, pour signature, au Preneur qui sera tenu de régler 50 % par chèque à cette signature, le solde sera réglé à réception des travaux.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dématérialisation CANELLES BAILLARGEAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

A cette réception assisteront l'entreprise, le Pilote et le Bailleur.

Au cas où des installations particulières seraient nécessaires telles que rideau d'eau, R.I.A., le Preneur pourra raccorder ses installations sur le réseau spécial commun à l'ensemble du Centre et réalisé par le Bailleur.

Le Preneur participera aux frais du réseau d'alimentation spécial au prorata du linéaire nécessaire.

Le Preneur ne pourra pas modifier ou faire obstacle, même provisoirement, au fonctionnement de ces réseaux sans l'accord du Bailleur et des Assureurs.

11.11.1.4 Extincteurs mobiles :

Le Preneur devra OBLIGATOIREMENT équiper sa boutique d'extincteurs appropriés aux risques.

Afin de faciliter la participation de chacun aux exercices incendie, il sera préférable de se rapprocher du fournisseur du Centre Commercial.

L'équipement minimum se compose de :

- 1 extincteur type CO2 de 2 Kg contre les risques électriques près du tableau,
- 1 extincteur type eau pulvérisée de 6 litres près de la caisse.

NOTA :

- L'emplacement de ces appareils devra IMPERATIVEMENT figurer sur les plans d'aménagement. Ces extincteurs doivent être facilement accessibles, visibles ou leur emplacement doit être signalé par une étiquette apparente (lettres blanches sur fond rouge) comportant la mention "extincteur".
- Le contrat d'entretien sera assuré par l'entreprise choisie par le Bailleur à charge du Preneur.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.12 Vérifications règlementaires des cellules de galerie marchande

INSTALLATIONS	*PERIODICITE*	*VERIFICATIONS*	*TEXTES REGLEMENTAIRES*
Electricité catégorie 1 et 2	Annuelle	Organisme agréé	Décret du 14/11/88 (CDT) art. GE 7-8-9 El 14 (RS)
Eclairage de sécurité	Journalière Annuelle	Exploitant Organisme agréé	Art. EC 20 (RS) Art. EC 20 - EL 14 (RS) Décret du 10/11/76 (CDT)
Chauffage - électrique - fuel - gaz	 Annuelle Annuelle Annuelle	 Organisme agréé Organisme agréé Organisme agréé	 Art. CH 58 - EL 14 (RS) art. CH 58 Art. CH 58 - GZ 30 (RS)
Chaudière vapeur	Annuelle intérieur et extérieur décennale (épreuve)	Organisme agréé Organisme agréé	Décret du 02/04/26 Décret du 02/04/26
Cheminée	Semestrielle ramonage	Entreprise spécialisée	Arrêté Préf. CH 58 (RS)
Réservoir à pression air comprimé	Triennale intérieur et extérieur, ces visites sont alternées. Epreuve décennale pour les fixes - quinquennale pour les mobiles	Organisme agréé Organisme agréé	Décret du 02/04/26 Décret du 02/04/26
Etanchéité circuit gaz	Annuelle	Organisme agréé	Art. GE 7 6 8 6 10 Art. GZ 30
Exécutoire de fumées	Annuelle	Organisme agréé ou spécialiste	Art. DF 8 (RS) règle 4 APSAIRD (assurances)
Désenfumage mécanique	Annuelle	Organisme agréé ou spécialiste	Art DF 8 RS
Détection automatique d'incendie	Journalière (pile - 3ème source et témoin) Semestrielle Annuelle	Exploitant Organisme agréé ou spécialiste	Règle APSAIRD - APSAD APSAD + MS 68 (RS)
Extincteurs	Annuelle Semestrielle Trimestrielle	Vérification agréé Exploitant Exploitant	R 233 - 39 (CDT) règle 4 ASPAIRD (assurances) MS 68 (RS)
Alarmes	Annuelle journalière	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 - IT 248 (RS)

Document mis à disposition par SELARL EHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANELÉS BAILLARDRAN

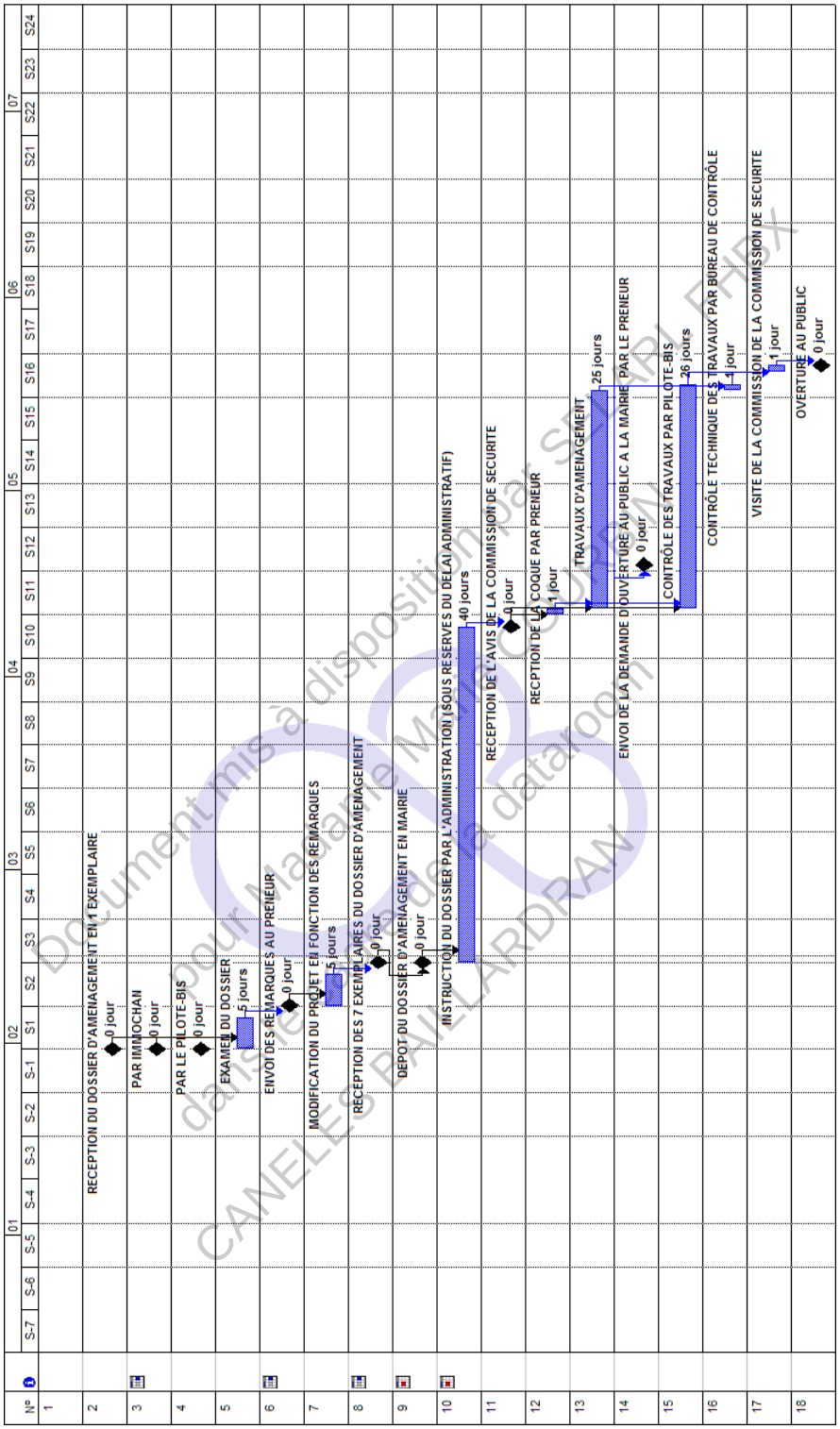
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

INSTALLATIONS	*PERIODICITE*	*VERIFICATIONS*	*TEXTES REGLEMENTAIRES*
Monte-charge	Annuelle Journalière	Organisme agréé Exploitant	Décret du 23/04/45 (CDT)
Ascenseurs	Semestrielle	Organisme agréé	Décret du 23/04/45 (CDT) Normes P82 210 + Art. AS9 (RS) et suivantes
Appareils de cuisson (toutes énergies)	Annuelle	Organisme agréé	Art. EL 14 - GC 19 (RS)
Portes coupe-feu	Annuelle	Organisme agréé	Règle 16 APSAIRD (assurances)
Electricité catégorie 3 et 4	Triennale Annuelle	Organisme agréé Organisme agréé	Art. GE 7-8-9 EL 14 (RS) Document réalisé par le CEP contrôle et prévention en date du 17/02/84 Vis à vis du décret du 14/11/88
R.I.A.	Annuelle Mensuelle	Organisme agréé Exploitant	Art. MS 68 (RS) R Règle APSAIRD (assurances) règles APSAIRD
Extinction automatique à eau (sprinklers)	Triennale Annuelle Semestrielle Trimestrielle et hebdo	Organisme agréé Organisme agréé Organisme agréé Exploitant	Règles APSAIRD (assurances) MS 68 Règlement sécurité Règles APSAIRD
Escaliers mécaniques Trottoirs roulants	Semestrielle Journalière	Organisme agréé Exploitant (vérification des consignes et organes de CDE)	GE 7-8-9 AS - 10 (RS) Normes NF P 82 - 500 - 1 et 2

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de son data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.13 Planning type



Document mis à disposition par SERVI
Pour Madame Marie COUPRIE
dans le cadre de datarooms
CANELLES BAUDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.14 Notice et Charte Chantier du site

Transmis dans le guide preneur

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.15 Certification environnementale Breeam In Use (BIU)

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.16 Convention de rejet

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

11.17 Cahier des charges palissade

Transmis en fonction du besoin dans le guide preneur

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Etabli à **Le**

En Triple exemplaire

***Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »**

LE BAILLEUR **LE PRENEUR**

Lu et
approuvé

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

5) REGLEMENT INTERIEUR

S O M M A I R E

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) - Définition et composition des parties communes

2) - Définition et composition des parties privatives

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

3) - Modalités d'occupation de l'immeuble

4) - Usage des parties communes générales

5) - Usage des parties communes particulières à certains locaux

6) - Usage des parties louées

7) - Dispositions concernant exclusivement les emplacements privatifs du mail

SECTION III - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE

8) - Horaires

9) - Accès de la clientèle et fermeture temporaire

10) - Horaires et itinéraires des approvisionnements et des livraisons et Transfert de fonds

11) - Sécurité

12) - Courrier

13) - Enseignes

14) - Règles d'utilisation des parties communes

15) - Modalités d'exploitation des activités commerciales

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la data room CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT - SANCTIONS

16) - Application

17) - Sanctions

18) - Entrée en vigueur et modification

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

Ce règlement intérieur s'applique à l'ensemble des commerçants et prestataires de services, locataires du Centre Commercial objet du présent dossier contractuel locatif.

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarom CANELÉS BAILLARDRAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SECTION I - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

1 A - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

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

1 B - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

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

2) DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

SECTION II - DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

3) MODALITES D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Les locaux composant l'immeuble sont affectés et devront toujours demeurer affectés à divers usages commercial, artisanal, sanitaire et social, ou de services, à l'exclusion de tout usage d'habitation.

4) USAGE DES PARTIES COMMUNES GENERALES

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

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

Chaque locataire ou usager bénéficiera d'un droit de passage sur ces parties communes pour lui, sa clientèle et ses employés, sauf à respecter les stipulations contenues dans ce règlement intérieur. Tout stationnement sur ces mêmes parties communes sera formellement interdit, le stationnement étant seulement autorisé sur les emplacements réservés à cet effet.

Chaque locataire aura, sous les réserves ci-dessus, librement accès aux parties communes générales et aux divers aménagements qui dépendront de ces parties communes.

Aucun locataire ne devra utiliser ou laisser utiliser par son personnel, ses prestataires, ses fournisseurs aucune des parties communes de l'immeuble (galerie, mail, quais de livraison etc....) pour y faire ou laisser faire aucun emballage,

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dématérialisation CANELLES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

déballage, ou présentoire pour y exposer aucune marchandise, pour y tenir des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

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

Ils pourront faire passer les ouvriers, fournisseurs et livreurs ainsi que les marchandises apportées seulement par les accès, couloirs, escaliers, monte-charges spécialement affectés à cet effet, à l'exception, bien entendu, des locaux qui auraient une desserte particulière, et dans le respect des horaires prévus à l'article 10.

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

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

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

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

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

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Mireille COUPRIE dans le cadre de la dématérialisation CANELÉS BAILLARDRAN

5) USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS LOCAUX

En cas d'existence de parties communes particulières à certains locaux, chacun des locataires ou occupants de ces mêmes locaux usera librement des parties communes particulières suivant leur destination en quelqu'endroit qu'elles soient situées.
Il s'agit d'une installation ou d'un équipement particulier inclus dans un local privatif, le locataire ou son occuapnt s'engage à ne pas gêner l'exercice du commerce réalisé dans ce local.

6) USAGE DES PARTIES LOUEES

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

6 A - VENTES

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

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

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

6 B - MOYENS DE DIFFUSION

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

6 C - TROUBLES AUX AUTRES LOCATAIRES

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

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

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

6 D - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Ils devront installer et maintenir en état permanent de fonctionnement et entretenir à leurs frais, dans la totalité de leurs locaux, tous dispositifs de lutte contre l'incendie (extincteurs, trappes fumée, réseaux alarme, éventuellement rideaux d'eau etc.....) d'un type agréé par la Commission de Sécurité compétente telle que défniie aux articles * R 123-29 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, et ce de façon telle à toujours respecter les impératifs de la réglementation en vigueur
Ils seront tenus d'afficher dans leurs locaux les consignes spéciales d'incendie qui auront été établies par la Commission, en conformité de la réglementation en vigueur et de tenir ou detenir tous les documents nécessaires au respect de la réglementation en vigueur.

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie CAUBIN dans le cadre de la dématérialisation CAHIERS BAIL LARDRAN

7) DISPOSITIONS CONCERNANT EXCLUSIVEMENT LES EMPLACEMENTS PRIVATIFS DU MAIL

Les emplacements privatifs de la ou des galeries centrales dites "mails" seront utilisés exclusivement pour l'exercice de commerces compatibles avec l'activité du Centre Commercial et contribuant à l'amélioration de celui-ci. L'exploitation principale de ces commerces sera exercée au moyen de kiosques ou d'autres constructions amovibles dont les conditions techniques et esthétiques d'établissement devront être soumises à l'autorisation de l'architecte du Bailleur.

Les appareils de distribution automatique ou tout autre appareil dits "jeux automatiques" ne pourront être exploités par les locataires sans l'autorisation expresse du Bailleur.

SECTION III - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE

8) HORAIRES

8 A - Le Centre Commercial sera ouvert et les commerces exploités pendant les douze mois de l'année, sans interruption ni fermeture annuelle pour quelque que cause que ce soit, et notamment pour inventaire.

8 B - Le Bailleur attache une grande importance au respect des horaires d'ouverture des magasins de la galerie marchande et oblige chaque commerçant à s'y conformer.

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Cependant, et afin de faciliter l'exécution, il sera toléré l'amplitude suivante :

- ouverture matinale : de 8 h 30 à 10 h au plus tard.
- fermeture en soirée : de 21 h à 22 h au plus tard.

Le baillerur tolérera la fermeture du local une heure avant la fermeture de la grande surface .

Dans tous les cas, les magasins resteront ouverts entre 12 h et 14 h, et au total 11 heures continues et consécutives minimum d'ouverture par jour.

Le Bailleur pourra décider, à l'occasion d'importants événements commerciaux et à titre exceptionnel et ponctuel, que les magasins devront rester ouverts aux mêmes heures que la Grande Surface pendant une période déterminée.

En cas d'ouverture de la Grande Surface le dimanche ou un jour férié, l'amplitude horaire d'ouverture de la Grande Surface s'imposera à l'ensemble des locataires.

8 C – L'ouverture à des jours ou horaires différents de ceux fixés par le présent réglement , notamment pour les surfaces de restauration pourront, est soumise à autorisation expresse et écrite du Bailleur.
Cette autoraisation est révocable à tout moment.

8 D - L'ouverture au public du mail en galerie marchande sera assurée en fonction des horaires d'ouverture fixés ci-dessus en B et C.

9) ACCES DE LA CLIENTELE ET FERMETURE TEMPORAIRE

L'accès du Centre Commercial pourra être refusé à toute personne dont le comportement ou la présence pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation et aux intérêts du Centre et de ses locataires ou occupants.

La fermeture temporaire des surfaces communes pourra être décidée en cas de nécessité d'effectuer des travaux - réparations ou modifications - après en avoir averti les locataires ou occupants au moins huit jours à l'avance sauf urgence ou cas de force majeure ou imtempéries ou grève ou d'anomalies du sous-sol ou Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies ou inondations, ou les travaux de dépollution, ou les fouilles archéologiques …, et d'une manière générale, les causes et difficultés ne pouvant être imputées à la faute du Bailleur .Les mesures nécessaires devront être prises pour maintenir une accessibilité du public aux magasins.

10) HORAIRES ET ITINERAIRES DES APPROVISIONNEMENTS et DES LIVRAISONS - TRANSFERT DE FONDS

10 A - HORAIRES DES APPROVISIONNEMENTS

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

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

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

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

10 D - Transports de fonds

Document mis à disposition par SELARL FFBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dématérialisation CANELÉS DU LAPURDAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

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

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

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

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

11) SECURITE

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

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

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

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

12) COURRIER

Des boîtes à lettres individuelles par locataire seront mises en place pour la réception du courrier ; chaque commerçant sera tenu d'y inscrire son nom ou raison sociale de manière esthétique et durable.

13) ENSEIGNES

Chaque local disposera de son enseigne, dénomination commerciale, ou raison sociale propre. Son adresse sera celle du Centre Commercial.

Aucun locataire ne pourra utiliser l'enseigne d'un autre commerçant pour situer son magasin.

14) REGLES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

14 A - PARKINGS

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

Dans le cas où il existe un parking du personnel, le locataire ses salariés seront obligés de se garer sur le parking désigné par le bailleur.
Dans le cas contraire, les salairés du centre commercial, le locataire seront tenus de se garer à moins de 100 m à compter de la limite de la construction du centre commercial.

Des règles restrictives au stationnement des véhicules de tourisme personnels des locataires ou de leurs employés pourront être élaborées, règles auxquelles les intéressés s'engagent à se conformer.
Des zones de stockage des chariots du Centre Commercial seront délimitées.

La Grande Surface se réserve le droit d'utiliser une partie du parking pour des présentations saisonnières.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELLES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

14 B - VOIES DE CIRCULATION :

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

14 C - MAIL OU GALERIE MARCHANDE ET COULOIRS DE LIVRAISON

Le mail constitue l'accès et l'aire de circulation piétonnière de la clientèle entre les différents magasins.

Il devra toujours être libre d'accès.

Aucun encombrement par des marchandises ou autres éléments, même publicitaires, ne pourra y gêner la libre circulation. En conséquence, tout matériel les obstruant pourra être enlevé par les Services du Centre Commercial et entreposé à la diligence du gestionnaire aux frais du contrevenant.

Les manutentions sur le mail et sur les parties normalement ouvertes au public ne pourront commencer qu'une demi-heure après la fermeture du Centre et devront cesser une demi-heure avant son ouverture, sauf dérogation par le Bailleur au profit des locataires n'ayant pas d'accès sur les couloirs de livraison et au profit des locaux ouvrant seulement sur le mail.

14 D - UTILISATION DES COULOIRS DE LIVRAISON

La manutention dans les couloirs de livraison sera réglementée par des directives particulières du Bailleur pour prévenir tout abus.

Les locataires seront tenus de fournir le personnel suffisant pour assurer, dans les meilleures conditions de rapidité, les chargements et déchargements de marchandises.

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

Tout nettoyage dont l'origine ne pourrait être identifié rentrera dans les charges générales.

Les surfaces communes devront demeurer également à tous moments libres d'accès ; en conséquence, tout matériel les obstruant pourra être enlevé par les services techniques et de sécurité du Centre Commercial et entreposé à la diligence du Bailleur aux frais du contrevenant.

14 E - EQUIPES DE SECURITE

La fermeture des boutiques sur la galerie sera assurée par une grille à verrouillage intérieur et extérieur. Une clé sera placée sous verre dormant dans le local des agents de sécurité pour intervention en cas de nécessité.

Toute intervention de ce genre sera immédiatement portée à la connaissance de l'exploitation intéressée.

15) MODALITES D'EXPLOITATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

15 A - OBLIGATIONS GENERALES

L'activité de chacun des locataires devra être exercée conformément aux prescriptions légales et réglementaires générales ou propres à chaque exploitation. Chaque intéressé fera son affaire personnelle de toute contravention ou plainte qu'il pourrait encourir. Sa responsabilité serait engagée si par suite de son comportement, un préjudice venait à être causé au Centre Commercial par l'application de sanctions graves telles que la fermeture administrative.

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

15 B - PERSONNEL D'EXPLOITATION

Document mis à disposition par SELARL FIABX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANELLES BAILLARGRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Les horaires de présence du personnel dans les locaux du Centre commercial et notamment l'heure d'arrivée devront être précisés au cas où les horaires d'arrivée et de départ seraient différents de l'horaire habituel ci-dessus défini.

15 C - ECLAIRAGE DES MAGASINS

Les locataires sont tenus de maintenir éclairées leurs vitrines, enseignes, et parties de magasin visibles du mail du 8h30 à 22h du Centre. Cette obligation pourra être étendue en dehors de cet horaire ou à l'occasion de manifestations publicitaires ou de relations publiques.

15 D - ENTRETIEN - NETTOYAGE

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

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

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

15 E - ENLEVEMENT DES DETRITUS, ORDURES, DECHETS, CARTONS

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

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

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

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

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

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

15 F – RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT :

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

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

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire par une entreprise agréée. Il fournira à

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELES BAIL ARDRAL

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

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

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

SECTION IV - APPLICATION DU REGLEMENT SANCTIONS

16) APPLICATION

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

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

17) SANCTIONS

Les sanctions applicables sont de deux sortes :

- en cas de manquement aux obligations ou aux prestations d'entretien, nettoyage, etc..., le Bailleur ou son représentant se substituera au locataire défaillant et lui facturera le coût de la prestation fournie.

- toute autre infraction se continuant après une mise en demeure de la faire cesser, adressée par lettre recommandée au locataire intéressé, sera sanctionnée par une pénalité telle que fixée au paragraphe 3.16 du bail.

18) ENTREE EN VIGUEUR ET MODIFICATION

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

- Conformément à l'article 4.3.3 du bail commercial et ce en cas de modification , le bailleur ou son réprésentant notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre émargement le règlement intérieur modifié.

Etabli à …… le

en triple exemplaire et sur 10 pages

LE BAILLEUR* LE PRENEUR*

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

Lu et approuvé

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Document mis à disposition par SELARL FHEY pour Madame Valérie COURBIN dans le cadre de la datacom CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



FICHE RECAPITULATIVE

DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Editée le 12/10/2018

Propriétaire	**Etablissement**
CEETRUS - BUREAU D'AQUITAINE Avenue des 40 Journaux 33300 BORDEAUX	Galeries marchandes et boutiques du centre Commercial de bordeaux Lac Avenue des 40 Journaux 33300 BORDEAUX **Date de construction / PC :**

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBON dans le cadre de la datroom CANELÉS BAILLARGEAU

La présente fiche récapitulative rassemble les données relatives à l'amiante de l'immeuble.

La liste des matériaux et produits du Dossier Technique Amiante mentionnés dans la présente fiche récapitulative est élaborée à partir de 2 sources :

- les rapports de repérage de l'amiante listés au chapitre 1.1,
- les autres informations communiquées suite à des découvertes ou suppressions de matériaux et produits contenant de l'amiante.

En cas de travaux et en fonction de leur nature, un repérage complémentaire est nécessaire pour rechercher les autres composants contenant de l'amiante susceptibles d'être concernés par les travaux.

De même un repérage avant démolition est à réaliser avant la démolition de l'immeuble.

Evolution du Dossier Technique Amiante	
Date de modification	Motif
02/10/2018	Mise à jour du DTA dans le cadre de la modification des enseignes, division/réunification de certaines cellules

Consultation de l'intégralité du Dossier Technique Amiante		
Détenteur du DTA		
Modalités de consultation du DTA	Lieu : Conditions :	Contacts :

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SOMMAIRE

1 Objet et constitution de la fiche récapitulative 3
1.1 Repérages 3
1.2 Liste des parties d'immeuble ayant donné lieu au repérage 3
2 Composants contenant de l'amiante identifiés dans l'immeuble 8
2.1 Composants de la liste A 8
2.2 Composants de la liste B 8
2.3 Autres composants contenant de l'amiante 8
2.4 Composants n'ayant pas fait l'objet de prélèvements pour analyse en laboratoire 8
3 Les évaluations périodiques 9
3.1 Evaluation périodique composants de la liste A contenant de l'amiante 9
3.2 Evaluation des composants de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante 9
4 Travaux de traitement 10
5 Composants repérés ne contenant pas d'amiante 11
6 Recommandations générales de sécurité du DTA 13

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

La liste des matériaux et produits du Dossier Technique Amiante mentionnés dans la présente fiche récapitulative est élaborée à partir de 2 sources :

- les rapports de repérage de l'amiante listés au chapitre 1.1,
- les autres informations communiquées suite à des découvertes ou suppressions de matériaux et produits contenant de l'amiante.

1 Objet et constitution de la fiche récapitulative

La présente Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (établie selon l'arrêté du 21/12/2012) est destinée à l'information des occupants de l'immeuble sur la présence d'amiante dans les composants et les consignes de sécurité qui en résultent.

1.1 Repérages

Rapports effectués par organismes qualifiés				
Les missions initiales de repérage des matériaux contenant de l'amiante dans l'immeuble ont donné lieu aux rapports suivants* :				
Numéro de référence	**Date du rapport**	**Organisme intervenant**	**Objet du repérage**	**Commentaires**
B16E0/14/2271	03/12/2014	BMA SOCOTEC	Dossier Technique Amiante	Présence d'amiante détectée dans le cadre de la mission
12220/AMI/18/6227	02/10/2018	SOCOTEC	Dossier Technique Amiante	Pas de présence d'amiante détectée dans le cadre de la mission

** Ce tableau recense les seuls rapports mis à disposition de SOCOTEC. Toute existence d'autres rapports ou informations sur la présence d'amiante rend la présente fiche incomplète et doit être communiquée à SOCOTEC pour effectuer la mise à jour de la présente fiche.*

1.2 Liste des parties d'immeuble ayant donné lieu au repérage

Pour chaque type de rapport, les parties d'immeuble visitées ou non visitées, mentionnées dans le tableau suivant, sont conditionnées par l'objet de la mission confiée.

Référence du rapport de repérage et date	**Liste des composants repérés (A, B, C) dans le cadre de la mission confiée**	**Liste des parties d'immeuble visitées[1] dans le cadre de la mission confiée**	**Liste des parties d'immeuble non visitées [2] devant donner lieu à une prochaine visite**
B16E0/14/2271 03/12/2014			
12220/AMI/18/6227 02/10/2018	A + B	Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION espace de vente Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION réserve Rez de chaussée cellule 15 : pharmacie espace de vente Rez de chaussée cellule 15 : pharmacie réserve mezzanine Rez de chaussée cellule 70 : PAUL PERRIN	Néant

Document mis à disposition par SELARL FHRX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dématérialisation CANELÉS BAIL ARDHUIN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

		Rez de chaussée cellule 12 : CHAUSPORT Rez de chaussée cellule 74 : PANDORA Rez de chaussée cellule 7 : UNDIZ Rez de chaussée cellule 6 : CHRISTINE LAURE Rez de chaussée cellule 159 : CLAIRE'S Rez de chaussée cellule 4 : ETAM Rez de chaussée cellule 1 : BOYER BIJOUTERIE espace de vente Rez de chaussée cellule 1 : BOYER BIJOUTERIE réserve Rez de chaussée cellule 69 : LE TORCHON A CAREAUX Rez de chaussée cellule 60 : THE KASE Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD espace de vente Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD réserve Rez de chaussée cellule 901 : NUMISSIMA Rez de chaussée cellule 84 : SERGENT MAJOR Rez de chaussée cellule 54 : ANDRE Rez de chaussée cellule 53 : DEVRED 1902 Rez de chaussée cellule 141 : DELICES Rez de chaussée cellule 140 : BONOBO Rez de chaussée cellule 143 : THES ET CAFES FACTORY Rez de chaussée cellule 144 : GENERALE D'OPTIQUE Rez de chaussée cellule 145 : BISTROT METEOR Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE espace de vente Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve rdc Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVETE mezzanine Rez de chaussée cellule 147 : FNAC espace de vente	

Document mis à disposition de la SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANEVET-BALANDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

		Rez de chaussée cellule 147 : FNAC quai de livraison Rez de chaussée cellule 147 : FNAC réserves RDC Niveau +1 cellule 147 : FNAC bureaux Niveau +1 cellule 147 : FNAC salle de repos Niveau +1 cellule 147 : FNAC sanitaire et vestiaires hommes Niveau +1 cellule 147 : FNAC sanitaires et vestiaires femmes Rez de chaussée cellule 160 : FOOTLOCKER espace de vente Rez de chaussée cellule 21 : TRES'OR Rez de chaussée cellule 22 : MORGAN Rez de chaussée cellule 23 : ALAIN AFFLELOU espace de vente Rez de chaussée cellule 23 : ALAIN AFFLELOU mezzanine Rez de chaussée cellule 24 : TEXTO Rez de chaussée cellules 25, 26 : CAMAÏEU Rez de chaussée cellule 28 : OLLYGAN Rez de chaussée cellule 30 : BEAUSOLEIL MAROQUINERIE Rez de chaussée cellule 31 : PIMKIE Rez de chaussée cellule 83 : UN JOUR AILLEURS Rez de chaussée cellule 37 : BRICE Rez de chaussée cellule 38 : PIZZA PAÎ Rez de chaussée celule 71 : NAF NAF Rez de chaussée cellule 41 : MINELLI Rez de chaussée cellule 42 : JULES Rez de chaussée cellule 43 : JENNYFER Rez de chaussée cellule 62 : vacant Rez de chaussée cellule 114 : Z Rez de chaussée cellule 64 : vacant	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANEVÉS DAX LARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

		Rez de chaussée cellule 157 : BERSHKA Rez de chaussée cellule 161 : SKILL Rez de chaussée cellule 89 : MICROMANIA Rez de chaussée cellule 150 : MOA Rez de chaussée cellule 85 : CELIO espace de vente Rez de chaussée cellule 85 : CELIO réserve Rez de chaussée cellule 85 : CELIO mezzanine Rez de chaussée cellule 153 : BOUYGES TELECOM Rez de chaussée cellule 154 : SFR Rez de chaussée cellule 51 : KIABI Rez de chaussée cellule 72 : ORANGE Rez de chaussée cellule 27 : CALZEDONIA Rez de chaussée : local container Rez de chaussée : local container 2 Rez de chaussée : local container 3 Rez de chaussée : sanitaires 1 galeries marchandes Rez de chaussée : sanitaires 2 galeries marchandes Intérieur de l'immeuble : trémie ascenseur Extérieur de l'immeuble : local stockage bois Intérieur de l'immeuble : local atelier Rez de chaussée cellule 100 : FLUNCH Rez de chaussée cellule 32 : PARFOIS Rez de chaussée cellule 61 : LA BRULERIE Rez de chaussée cellule 88 : LA BRIOCHE DOREE Rez de chaussée cellule 87 : MISTER MINIT Rez de chaussée cellule 90 : MONTRE SERVICE	

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooom CANELLES BALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

		Rez de chaussée cellule 119 : LINO Rez de chaussée cellule 20 : JOOSBAYOO Rez de chaussée cellule 158 : LA CROISSANTERIE Ensemble du Centre Commercial : Zone concernée par le DTA (1982)	

[1] Toutes les parties d'immeuble doivent être obligatoirement visitées

[2]Pour les parties d'immeuble non visitées, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes …) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

2 Composants contenant de l'amiante identifiés dans l'immeuble

2.1 Composants de la liste A

Composants contenant de l'amiante de la liste A mentionnés dans les rapports					
Identité du composant		**Zone homogène**	**Résultats de la grille d'évaluation**	**Mesures obligatoires associées**	**Date rapport**
Ensemble des locaux concernés par la mission					
Néant					

N=1 Faire réaliser tous les 3 ans une évaluation périodique de l'état de conservation
N=2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement dans les 3 mois
N=3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement dans les 36 mois

2.2 Composants de la liste B

Composants contenant de l'amiante de la liste B mentionnés dans les rapports					
Identité du composant		**Zone homogène**	**Résultats de la grille d'évaluation**	**Mesures préconisées (par l'opérateur)**	**Date rapport**
Ensemble des locaux concernés par la mission					
Néant					

2.3 Autres composants contenant de l'amiante

Composants contenant de l'amiante de la liste C mentionnés dans les rapports					
Identité du composant		**Zone homogène**	**Résultats de la grille d'évaluation**	**Mesures préconisées (par l'opérateur)**	**Date rapport**
Ensemble des locaux concernés par la mission					
Néant					

2.4 Composants n'ayant pas fait l'objet de prélèvements pour analyse en laboratoire

Composants des listes A B C non analysés *			
Identité du composant		**Zone homogène**	**Commentaires**
Ensemble des parties d'immeuble concernées par la mission (voir §1.2 et §2.3)			
Néant			

** En cas d'intervention sur ces composants, des précautions devront être prises tant que l'absence d'amiante n'a pas été confirmée par une analyse en laboratoire*

Document mis à disposition par SELARL HUBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarOOm CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

3 Les évaluations périodiques

*3.1 Evaluation périodique composants de la liste A contenant de l'amiante**

Composant concerné	Localisation	Résultats de la grille d'évaluation	Mesures d'empoussièrement
Référence du rapport :	Date du rapport		

** L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.*

3.2 Evaluation des composants de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Composant concerné	Localisation	Résultats de la grille d'évaluation	Mesures d'empoussièrement
Référence du rapport :	Date du rapport		

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURDIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

4 Travaux de traitement

Le présent paragraphe rappelle les travaux réalisés dans l'immeuble et liés à la présence d'amiante :

- mesures conservatoires mises en place en l'attente de travaux définitifs,
- travaux de retrait de composants contenant de l'amiante,
- travaux de confinement ou encapsulage de composants contenant de l'amiante,
- autres natures de travaux (mise en peinture, projection d'un surfactant, etc…).

La liste des travaux est établie à partir des documents mis à disposition du rédacteur de la présente fiche.

Traitement des composants de la liste A

TRAVAUX EFFECTUES ou MESURES CONSERVATOIRES sur composants contenant de l'amiante de **la liste A**				
Composant concerné (localisation)	**Nature des Travaux ou mesures conservatoires**	**Entreprise**	**Examen visuel**	**Mesure d'empoussièrement**
Néant				
Néant				

Traitement des composants de la liste B

TRAVAUX EFFECTUES ou MESURES CONSERVATOIRES sur composants contenant de l'amiante de **la liste B**				
Composant concerné (localisation)	**Nature des Travaux ou mesures conservatoires**	**Entreprise**	**Examen visuel**	**Mesure d'empoussièrement**
Date de réalisation : 02/10/2018				
Dalle de sol plastique[4] *(Rez de chaussée : THE KASE)* *Travaux de retrait total*	Travaux de retrait de composants contenant de l'amiante	non connu		

Traitement des composants de la liste C

TRAVAUX EFFECTUES ou MESURES CONSERVATOIRES sur composants contenant de l'amiante de **la liste C**				
Composant concerné (localisation)	**Nature des Travaux ou mesures conservatoires**	**Entreprise**	**Examen visuel**	**Mesure d'empoussièrement**
Néant				
Néant				

Document mis à disposition par SELARL FEHRA pour Madame Marie COURRIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARGEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

5 Composants repérés ne contenant pas d'amiante

Composants ne contenant pas d'amiante des listes A, B et C

Identité du composant		Zone homogène	Liste	Date rapport
Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION réserve				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	3	sol réserve	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 15 : pharmacie espace de vente				
Dalle de sol plastique	16	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 1 : BOYER BIJOUTERIE espace de vente				
Dalle de sol plastique	17	sol réserve	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD réserve				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	6	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 145 : BISTROT METEOR				
Lés plastique avec sous couche	18	sol mezzanine	C	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve RDC				
Enduits projetés	7	plafond et escalier accès à la mezzanine idem que les poutres métalliques du centre commercial	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVETE mezzanine				
Lés plastique avec sous couche	19	sol	C	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 147 : FNAC réserves RDC				
Dalle de sol plastique	8	réserve et quai de livraison	B	29/12/2014
Niveau +1 cellule 147 : FNAC salle de repos				
Dalle de sol plastique *dalle de sol et colle*	9	sol de la salle de repos, des sanitaires hommes et femmes	B	29/12/2014
Niveau +1 cellule 147 : FNAC sanitaire et vestiaires hommes				
Dalle de sol plastique *dalle de sol bleu et colle*	11	sol de la salle de repos et des sanitaires hommes et femmes	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 160 : FOOTLOCKER espace de vente				
Enduits projetés	20	poutres métallique réserves	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 23 : ALAIN AFFLELOU mezzanine				
Dalle de sol plastique	21	sol mezzanine	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 42 : JULES				
Dalle de sol plastique	22	sol réserves	B	29/12/2014

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELES BAIL ARCHIVAGE

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Rez de chaussée cellule 62 : vacant				
Dalle de sol plastique	23	sol	B	29/12/2014
Faux plafond	24		A	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 114 : Z				
Lés plastique avec sous couche	25	réserves et bureaux du niveau 1	C	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 85 : CELIO réserve				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	13	sol réserve	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 153 : BOUYGES TELECOM				
Dalle de sol plastique *dalle et colle*	5	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 154 : SFR				
Dalle de sol plastique	29	sol	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 51 : KIABI				
Faux plafond	26	locaux administratifs, vestiaires et salle de repos du niveau 1	A	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 72 : ORANGE				
Dalle de sol plastique	27	sol	B	29/12/2014
Faux plafond	28	plafond réserve	A	29/12/2014
Rez de chaussée : local container				
Calorifugeage	1	locaux techniques	A	29/12/2014
Intérieur de l'immeuble : local atelier				
Enduits projetés	2	poutres métallique du centre commercial	B	29/12/2014
Rez de chaussée cellule 100 : FLUNCH				
Dalle de sol plastique	15	bureaux de l'étage	B	29/12/2014

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

6 Recommandations générales de sécurité du DTA

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.
Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.
La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.
Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.
b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation
L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

Document à disposition exclusive de Mathilde Sylvie COUREAU
Hors le cadre de l'article L 1111-1 du CSP
CUBE ESTIMMOBILIER

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :
— perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
— remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
— travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.
a. Conditionnement des déchets
Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.
b. Apport en déchèterie
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.
c. Filières d'élimination des déchets
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et

Document mis à disposition par SELARL FFRX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la démarche CABINET BAYLARD BAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

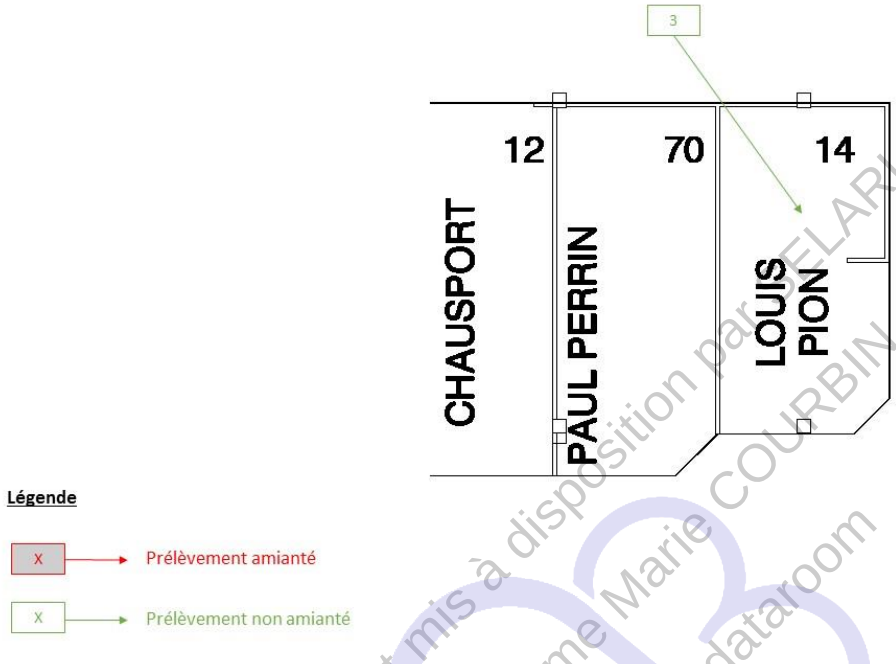
les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.
d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :
— de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
— du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
— de la mairie ;
— ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.
e. Traçabilité
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Document téléchargé par SELARL EHBK pour Madame Maria COURBIN dans le cadre de la DA n°2021 CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 14 : LOUIS PION réserve	Titre du plan : localisation prélèvement



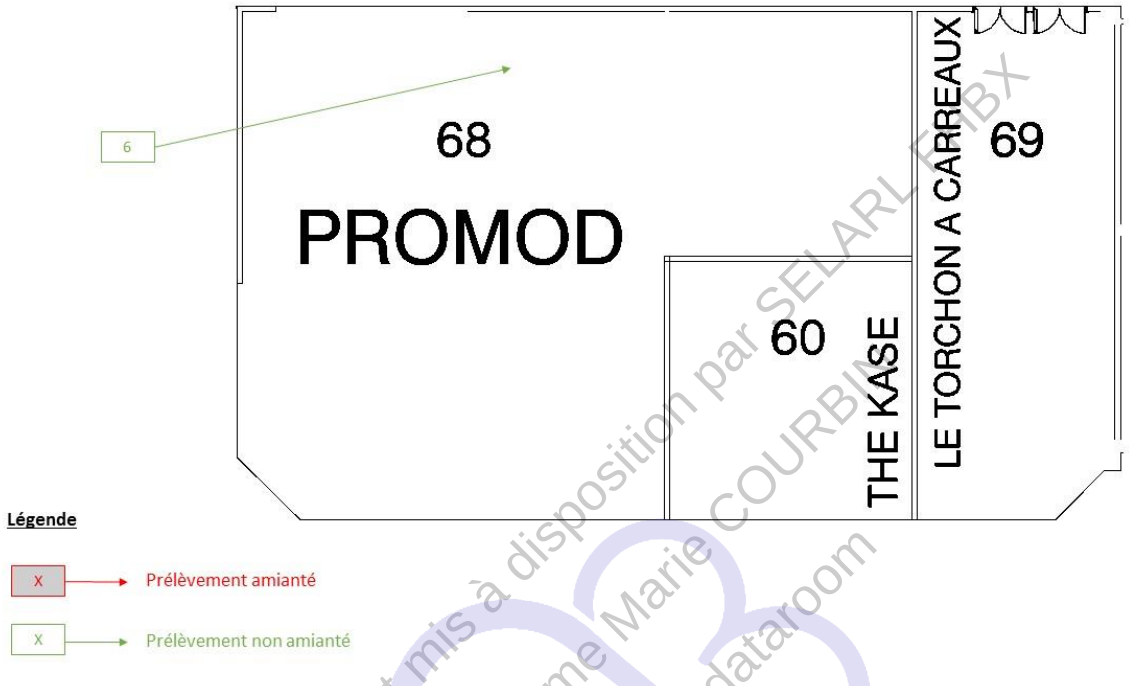
Dalle de sol plastique	3	dalle et colle	sol réserve	N

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 68 : PROMOD réserve	Titre du plan : localisation points de prélèvements



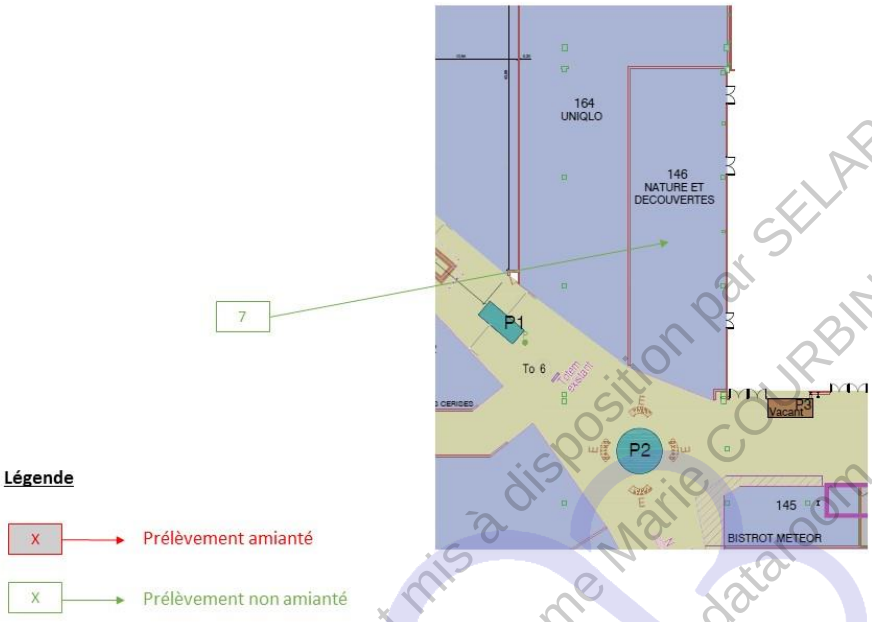
Dalle de sol plastique	6	dalle et colle	sol	N

Document mis à disposition par SELARL FIBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve rdc	Titre du plan : Localisation prélèvement



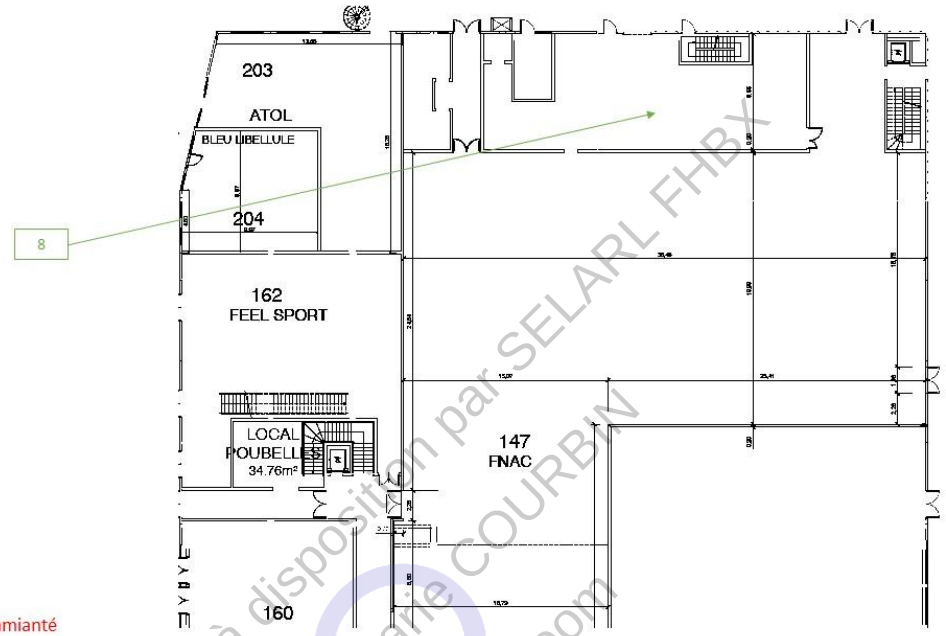
Enduits projetés	7		plafond et escalier accès à la mezzanine idem que les poutres métalliques du centre commercial	N

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datathèque CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 147 : FNAC réserves RDC	Titre du plan : localisation du prélèvement



Légende

X → Prélèvement amianté

X → Prélèvement non amianté

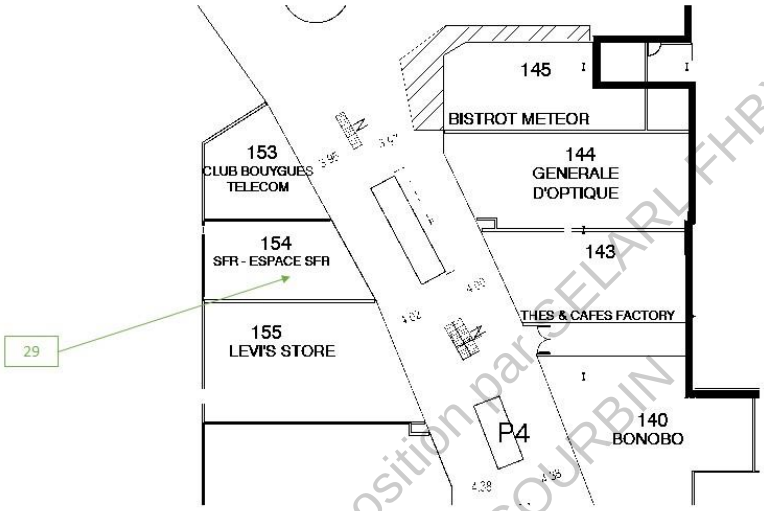
Dalle de sol plastique	8		réserve et quai de livraison	N

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée cellule 154 : SFR	Titre du plan : Loge SFR



Légende

X → Prélèvement amianté

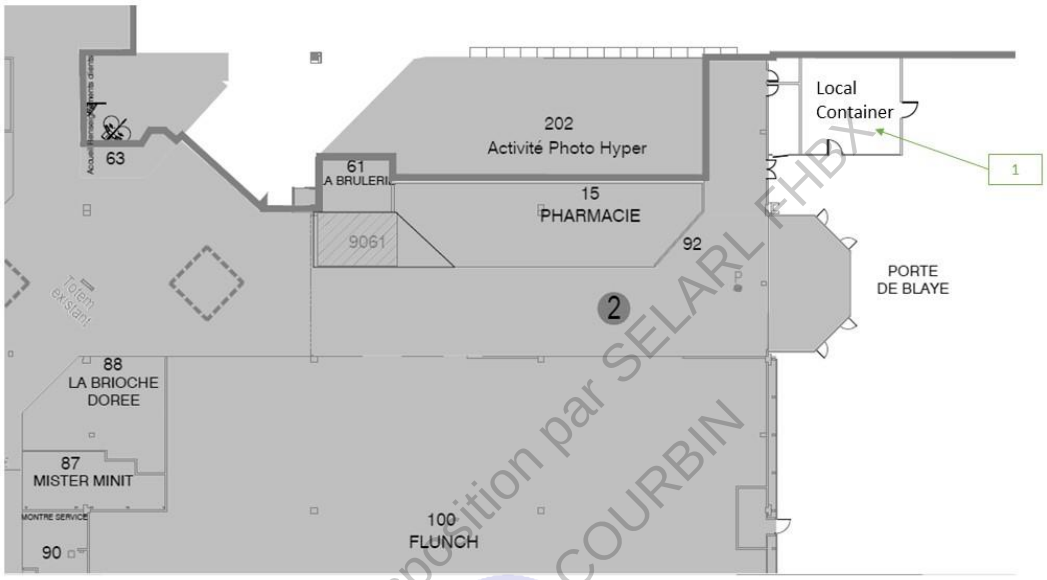
X → Prélèvement non amianté

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Rez de chaussée : local container	Titre du plan : localisation 1



Légende

X → Prélèvement amianté

X → Prélèvement non amianté

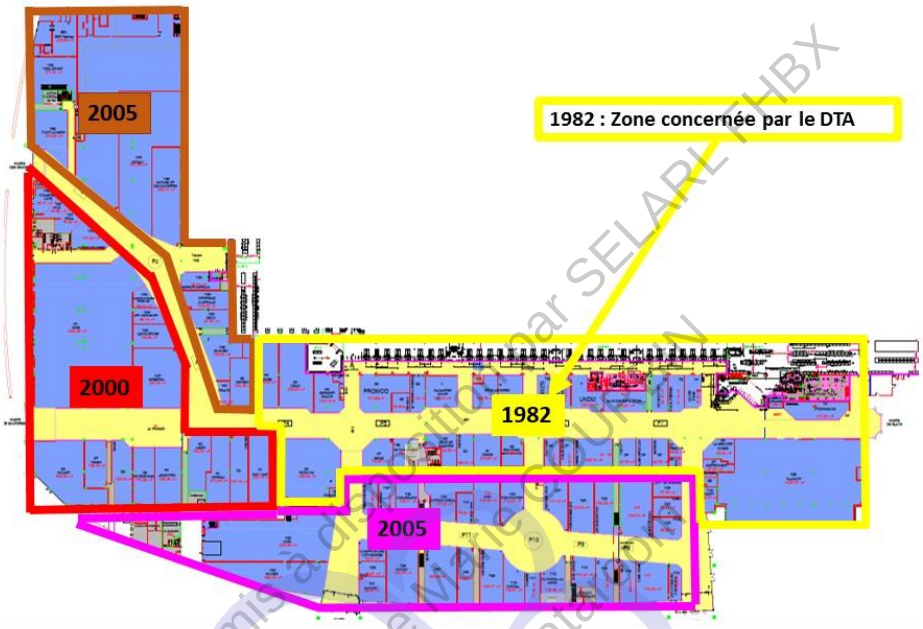
Calorifugeage	1		locaux techniques	N

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Immeuble : Galeries marchandes et boutiques - 33300 BORDEAUX	Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Ensemble du Centre Commercial : Zone concernée par le DTA (1982)	Titre du plan : Plan Centre commercial Bordeaux-Lac



Document mis à disposition par SELARL THBX
pour Madame Marie COURTIN
dans le cadre de la date d'impression
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Localisation : Rez de chaussée cellule 146 : NATURE ET DECOUVERTE réserve RDC



Composant : Enduits projetés$_{7}$ *(N)*

plafond et escalier accès à la mezzanine idem que les poutres métalliques du centre commercial

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Localisation : Niveau +1 cellule 147 : FNAC salle de repos



Composant : Dalle de sol plastique$_{9}$ *(N)*

dalle de sol et colle

sol de la salle de repos, des sanitaires hommes et femmes

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Localisation : Rez de chaussée : local container



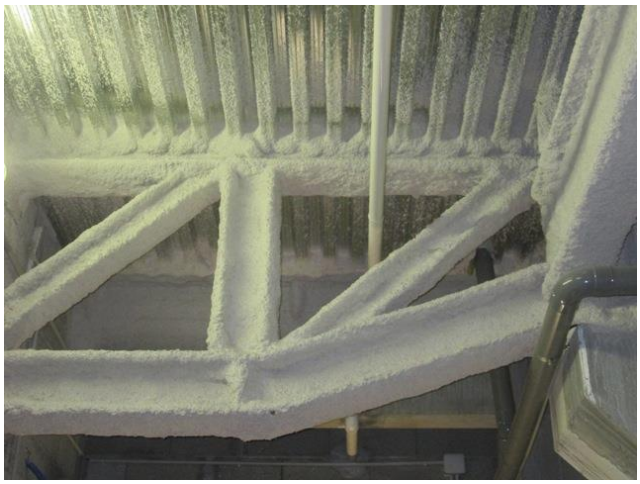
Composant : Calorifugeage$_1$ *(N)*

locaux techniques

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Localisation : Intérieur de l'immeuble : local atelier



Composant : Enduits projetés$_2$ *(N)*

poutres métallique du centre commercial

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

BUREAU VERITAS CONSTRUCTION

Etat des Risques et Pollutions

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

Commande n° 9431611
Réalisé par Eddie TONNOIR
Pour le compte de BUREAU VERITAS

Date de réalisation : 7 janvier 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019, modifié le 31 mars 2022.

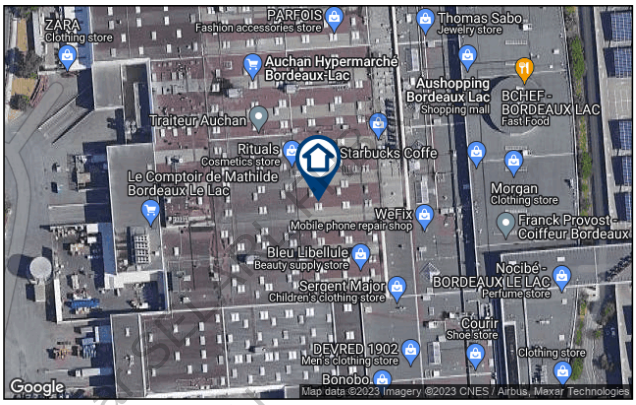
Références du bien

Adresse du bien
Avenue du Lac
33000 Bordeaux

Référence(s) cadastrale(s):
Information demandée, non communiquée

ERP établi à l'adresse / aux coordonnées géographiques.
Longitude : -0.56592
Latitude : 44.88027

Bailleur
CEETRUS FRANCE



Document mis à disposition par Madame Marie COURBIN pour CANELÉS BAILLARDRAN dans le cadre de la datatroom

Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	**Nature du risque**	**Etat de la procédure**	**Date**	**Concerné**	**Travaux**	**Réf.**
PPRn	Inondation	approuvé	05/12/2023	non	non	p.6
SIS (1)	Pollution des sols	approuvé	21/02/2019	non	-	p.6
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement				**oui**	**-**	**-**
Zonage de sismicité : 2 - Faible (2)				**oui**	**-**	**-**
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert (3)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Oui**	**Aléa Moyen**
Plan d'Exposition au Bruit (4)	**Non**	**-**
Basias, Basol, Icpe	**Non**	**0 site* à - de 500 mètres**

**ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

(1) Secteur d'Information sur les Sols.
(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	**Oui**	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	**Oui**	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		Non	-
Canalisation TMD		**Oui**	*Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.*

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

Document mis à disposition par SEL RL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARGEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 5
Obligations Légales de Débroussaillement 6
Procédures ne concernant pas l'immeuble 7
Déclaration de sinistres indemnisés 13
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 15
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 16
Annexes 17

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

BUREAU VERITAS CONSTRUCTION

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 07/01/2025

Avenue du Lac
33000 Bordeaux

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui ☐	non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui ☐	non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui ☐	non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui ☐	non ☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui ☐	non ☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone 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 règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☐ Faible — zone 2 ☒ Faible avec facteur de transfert — zone 3 ☐ Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 33-2019-02-21-002 du 21/02/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui ☐	non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ non ☐ zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui ☐	non ☐
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement	oui ☒	non ☐
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler	oui ☐	non ☐

Parties concernées

Bailleur	CEETRUS FRANCE	à		le	
Locataire	WILL DISTRIBUTION	à		le	

Attention ! S'ils n'implique... particulière, les aléas connus ou prévi... préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

DocuSigned by: Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Document remis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CABINET BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Obligations Légales de Débroussaillement

Concerné *

** Le bien se situe dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.*



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement

Document mis à disposition par CEETRUS pour Madame MARIE CODRAN dans le cadre de la datacom CANELÉS BALLARD RAN

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

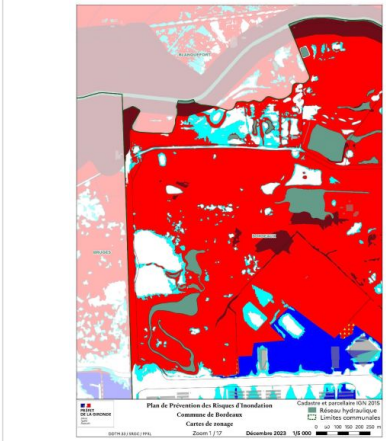
- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

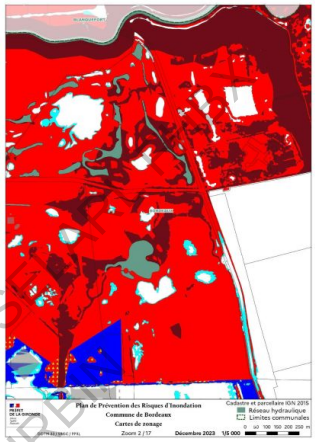
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

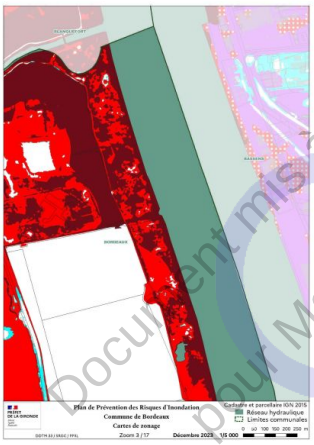
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

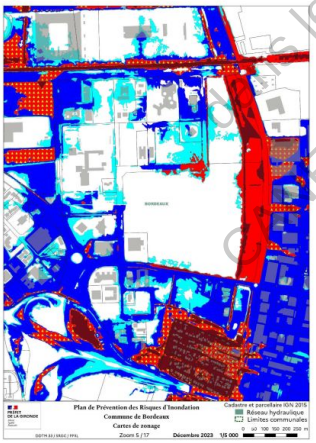
Le PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023

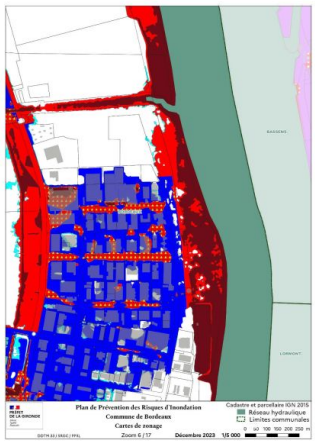








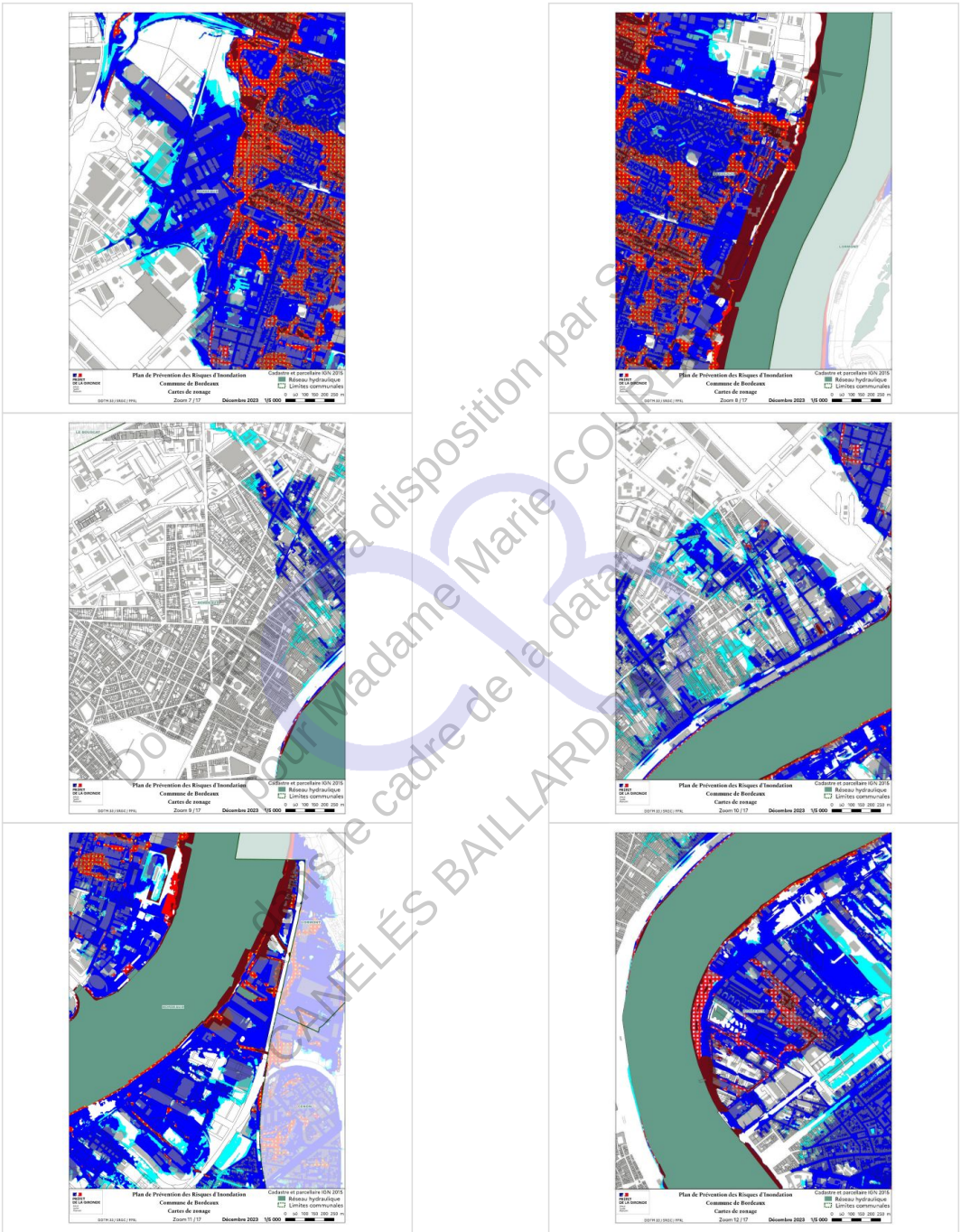




Document mis à disposition par SE pour Madame Marie COUPELÉ dans le cadre de la dataroom
COUPELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

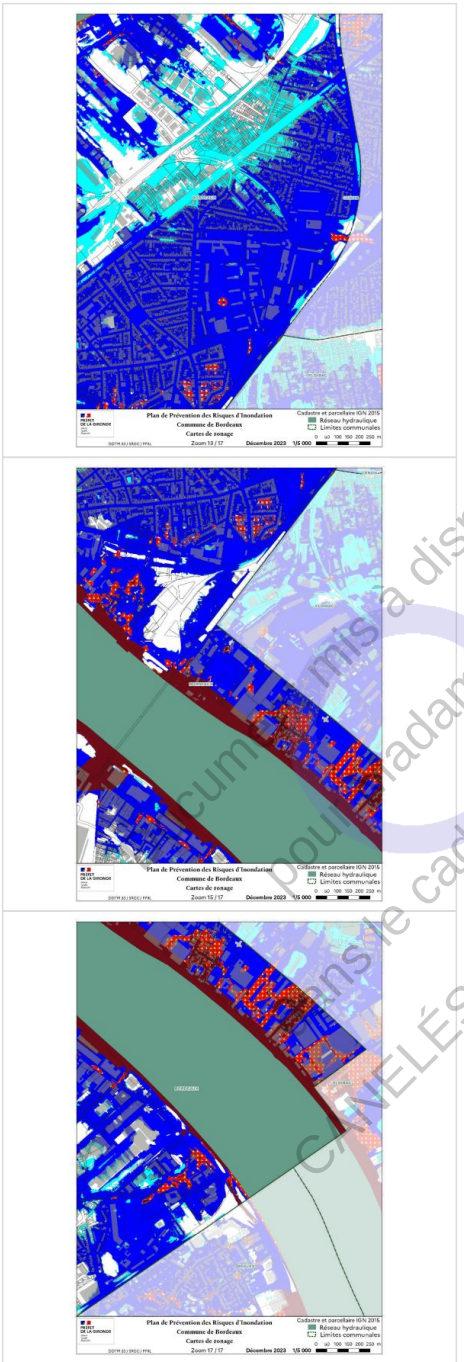
PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023 (suite)



Document mis à disposition par SCHAPI pour Madame Marie COURBOT dans le cadre de la data.gouv
CANELÉS BAILLARD

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023 (suite)



Document mis à disposition par SCHEMA FHB pour Madame Marie COURTEAU dans le cadre de la data CANELÉS BAILLARDRAN

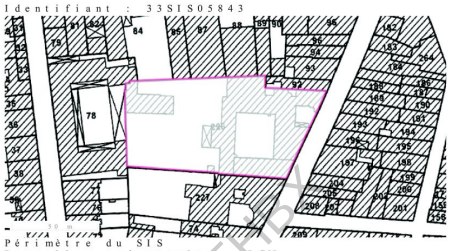
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019



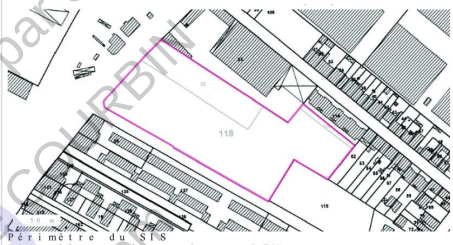
Identifiant : 33SIS03028

Identifiant : 33SIS05843



Identifiant : 33SIS05844



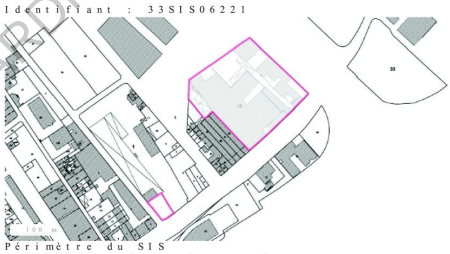


Identifiant : 33SIS06208

Identifiant : 33SIS06220



Identifiant : 33SIS06221



Document mis à disposition par SELARL FIDXY
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la datatool
CANELLES BAILLARGEAN

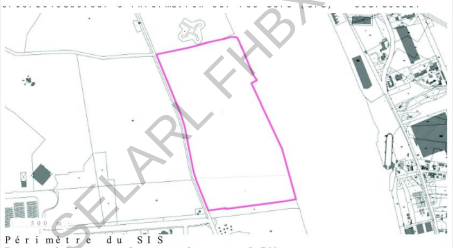
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019 (suite)

Identifiant : 33SIS06223



Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN



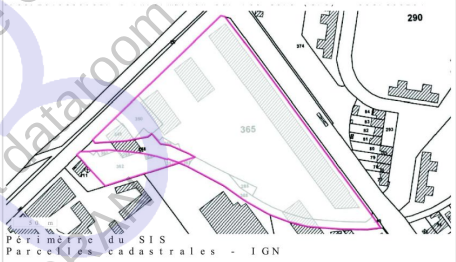
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 33SIS06227



Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 33SIS06233



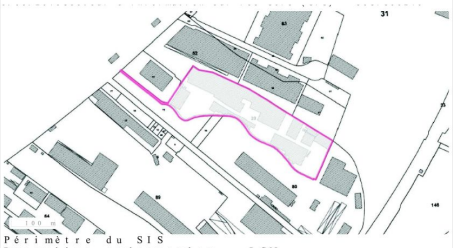
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 33SIS06234



Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 33SIS06236



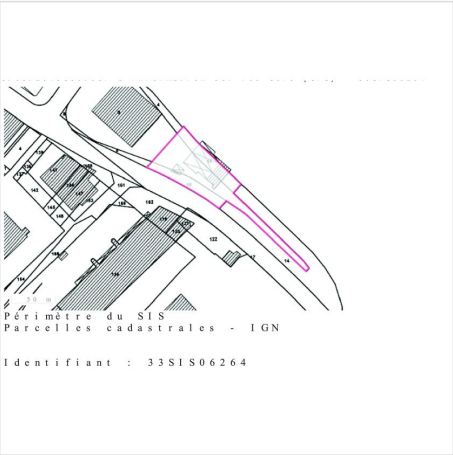
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

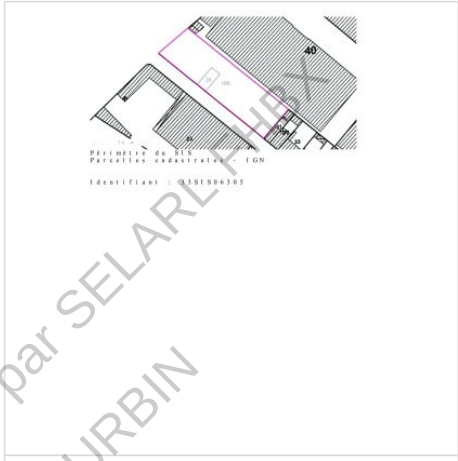
Identifiant : 33SIS06243

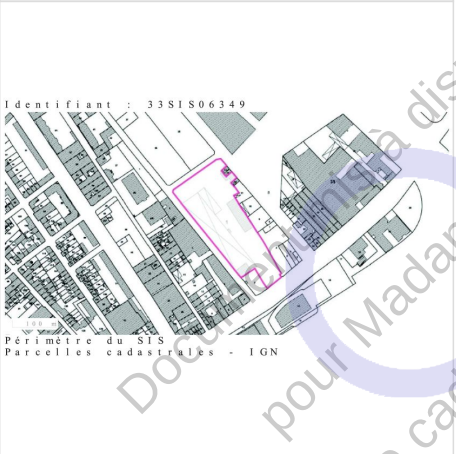
Document mis à disposition par GELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarooms CEETRUS BAILLARDRAN

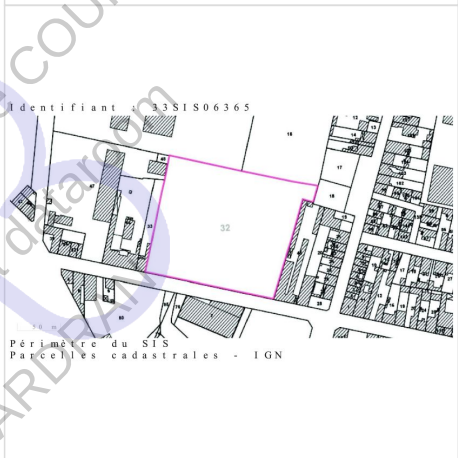
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019 (suite)









Document mis à disposition par SELARL PHEX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la déclaration CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/06/2024	19/06/2024	03/08/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/06/2021	19/06/2021	02/07/2021	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2020	11/05/2020	03/12/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/05/2018	26/05/2018	03/11/2018	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/06/2017	20/10/2018	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2013	27/07/2013	13/09/2013	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2012	31/03/2012	25/05/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/08/2011	02/08/2011	01/12/2011	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	17/07/2012	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2010	30/09/2010	03/01/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	02/04/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	13/05/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	31/12/2002	22/05/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/05/2000	08/05/2000	22/04/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1998	29/04/1998	13/11/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	14/07/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	30/06/1998	05/02/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	03/04/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	07/02/1996	08/02/1996	17/04/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1995	31/12/1996	18/02/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1995	30/09/1995	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/08/1992	09/08/1992	28/03/1993	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	17/10/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	20/12/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1996	19/07/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/05/1997	28/03/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/02/1990	15/02/1990	23/03/1990	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1990	17/04/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1989	15/12/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/03/1988	21/03/1988	19/06/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/09/1987	01/09/1987	11/11/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	☐

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUPRIE dans le cadre de la datarapport CANELÉS BAILLARDRAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/09/1986	15/09/1986	09/01/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/08/1983	09/08/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/07/1983	27/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/1983	04/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	24/06/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1983	31/05/1983	18/11/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

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

Préfecture : Bordeaux - Gironde
Commune : Bordeaux

Adresse de l'immeuble :
Avenue du Lac
33000 Bordeaux
France

Etabli le : _____

Bailleur : _____

CEETRUS FRANCE

Locataire : _____

Document mis à disposition par SELARL KNBY pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	**Non**
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Document mis à disposition par SELARL THRX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 07/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°33-2019-07-23-004 en date du 23/07/2019, modifié le 31/03/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019, modifié le 31 mars 2022

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

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

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la datarroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques
Naturels Terrestres et Technologiques

Bordeaux, le 23 JUIL. 2019

ARRÊTÉ DU 23 juillet 2019

MODIFIANT LA LISTE DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUDRIN dans le cadre de la date.com CANELES BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2019 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communautés de communes de Bordeaux Métropole, du Bazadais, de Blaye, Convergence Garonne, du Créonnais, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire, du Sud Gironde, Castillon Pujols, des Coteaux Bordelais, de l'Estuaire, du Fronsadais, du Grand Cubzaguais, du Grand Saint Emilionnais, Jalle Eau Bourde, Lattitude Nord Gironde, Medoc Coeur presqu'Ile, Médullienne, de Montesquieu, du Pays Foyen, des Portes entre Deux Mers, du Réolais en Sud Gironde, Rurales de l'Entre Deux Mers, du Secteur Saint Loubès, du Val de l'Eyre, ainsi que sur les communautés d'agglomération du Libournais, du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015-108 du 11 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle «Val de Virvée» issue de la fusion des communes de Aubie et Espessas, de Saint-Antoine et de Salignac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-08-01-001 du 01 aout 2016 portant création de la commune nouvelle «Castets et Castillon» issue de la fusion des communes de Castets-en-Dorthe et de Castillon-de-castets ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-11-17-001 du 17 novembre 2017 portant création de la commune nouvelle «Margaux-Cantenac» issue de la fusion des communes de Margaux et de Cantenac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-007 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Blaignan-Prignac» issue de la fusion des communes de Blaignac et de Prignac en Médoc ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-008 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Val de Livenne» issue de la fusion des communes de Marcillac et de Saint-Caprais-de-Blaye ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-009 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Porte de Benauge» issue de la fusion des communes d'Arbis et de Cantois ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant que la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la fusion de plusieurs communes ;

Considérant que la prise en compte des zones à potentiel radon et les secteurs d'information sur les sols modifie la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde.

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde du 29 octobre 2012.

Document mis à disposition par SFEARL-FHBX pour Madame Marie COURBON dans le cadre de la création de CANDIES BAT LARDIER N

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Article 2 :

Dans le département de la Gironde, la liste des communes pour lesquelles s'applique l'obligation de joindre un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location, est la suivante : ABZAC, AMBARES et LAGRAVE, AMBES, ANDERNOS les BAINS, ANGLADE, ARBANATS, ARCACHON, ARCINS, ARES, ARSAC, ARTIGUES PRES BORDEAUX, Les ARTIGUES de LUSSAC, ARVEYRES, ASQUES, AUDENGE, AVENSAN, AYGUEMORTES les GRAVES, BAGAS, BARIE, BARON, BARSAC, BASSANNE, BASSENS, BAURECH, BAYAS, BAYON SUR GIRONDE, BEAUTIRAN, BEGADAN, BEGLES, BEGUEY, BELIN-, BELIET, BERSON, BEYCHAC ET CAILLAU, BIGANOS, Les BILLAUX, BLAIGNAC, BLAIGNAN- PRIGNAC, BLANQUEFORT, BLAYE, BLESIGNAC, BONNETAN, BONZAC, BORDEAUX, BOULIAC, BOURDELLES, BOURG, Le BOUSCAT, BRANNE, BRAUD et SAINT LOUIS, La BREDE, BRUGES, CABANAC et VILLAGRAINS, CABARA, CADARSAC, CADAUJAC, CADILLAC, CADILLAC en FRONSADAIS, CAMARSAC, CAMBES, CAMBLANES et MEYNAC, CAMIAC et SAINT DENIS, CAMIRAN, CAMPS SUR l'ISLE, CAMPUGNAN, CANEJAN, CAPIAN, CAPTIEUX, CARBON BLANC, CARCANS, CARIGNAN de BORDEAUX, CARS, CARTELEGUE, CASSEUIL, CASTELNAU de MEDOC, CASTETS et CASTILLON, CASTILLON la BATAILLE, CASTRES-GIRONDE, CAUDROT, CAVIGNAC, CENAC, CENON, CERONS, CESTAS, CEZAC, CHAMADELLE, CISSAC – MEDOC, CIVRAC de BLAYE, CIVRAC sur DORDOGNE, CIVRAC en MEDOC, COMPS, COUQUEQUES, COURS DE MONSEGUR, COUTRAS, COUTURES, CREON, CROIGNON, CUBNEZAIS, CUBZAC LES PONTS, CURSAN, CUSSAC FORT MEDOC, DAIGNAC, DARDENAC, DIEULIVOL, DONNEZAC, Les EGLISOTTES et CHALAURES, ESPIET, Les ESSEINTES, ETAULIERS, EYNESSE, EYRANS, EYSINES, FALEYRAS, FARGUES SAINT HILAIRE, Le FIEU, FLAUJAGUES, FLOIRAC, FLOUDES, FONTET, FOURS, FRONSAC, GAILLAN en MEDOC, GALGON, GAURIAC, GAURIAGUET, GENERAC, GENISSAC, GIRONDE SUR DROPT, GOURS, GRADIGNAN, GRAYAN et L'HOPITAL, GREZILLAC, GUILLAC, GUILLOS, GUÎTRES, GUJAN-MESTRAS, Le HAILLAN, HAUX, HOSTENS, HOURTIN, HURE, ISLE SAINT GEORGES, IZON, JAU-, DIGNAC et LOIRAC, JUILLAC, LABARDE, LACANAU, LAGORCE, LALANDE DE POMEROL, LAMARQUE, LAMOTHE LANDERRON, La LANDE DE FRONSAC, LANDERROUET SUR SEGUR, LANGOIRAN, LANGON, LANSAC, LANTON, LAPOUYADE, LARUSCADE, LATRESNE, LEGE CAP FERRET, LEOGEATS, LEOGNAN, LESPARRE MEDOC, LESTIAC SUR GARONNE, LIBOURNE, LIGNAN de BORDEAUX, LORMONT, LOUBENS, LOUPES, LOUPIAC, LOUPIAC de la REOLE, LUDON-MEDOC, LUGAIGNAC, LUGON et l'ILE du CARNEY, LUSSAC, MACAU, MADIRAC, MARANSIN, MARCENAIS, MARGAUX-CANTENAC, MARIONS, MARSAS, MARTIGNAS SUR JALLE, MARTILLAC, MAZION, MERIGNAC, MESTERRIEUX, MIOS, MOMBRIER, MONGAUZY, MONSEGUR, MONTAGNE, MONTAGOUDIN, MONTUSSAN, MORIZES, MOUILLAC, MOULIETS et VILLEMARTIN, MOULIS EN MEDOC, MOULON, NAUJAC SUR MER, NEAC, NERIGEAN, NEUFFONS, ORDONNAC, PAILLET, PAREMPUYRE, PAUILLAC, Les PEINTURES, PELLEGRUE, PERISSAC, PESSAC, PESSAC SUR DORDOGNE, PETIT PALAIS et CORNEMPS, PEUJARD, LE PIAN MEDOC, LE PIAN-SUR-GARONNE, PINEUILH, PLASSAC, PLEINE SELVE, PODENSAC, POMEROL, POMPIGNAC, PONDAURAT, PORCHERES, Le PORGE, PORTETS, Le POUT, PREIGNAC, PRIGNAC et MARCAMPS, PUGNAC, PUJOLS SUR CIRON, LE PUY, PUYBARBAN, QUEYRAC, QUINSAC, RAUZAN, REIGNAC, La REOLE, RIMONS, RIONS, La RIVIERE, ROQUEBRUNE, SABLONS, SADIRAC, SAILLANS, SAINT AIGNAN, SAINT ANDRE de CUBZAC, SAINT ANDRE ET APPELLES, SAINT ANDRONY, SAINT ANTOINE SUR l'ISLE, SAINT AUBIN de BLAYE, SAINT AUBIN de BRANNE, SAINT AUBIN de MEDOC, SAINT AVIT de SOULEGE, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE, SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, SAINT CHRISTOLY DE BLAYE, SAINT CHRISTOLY DE MEDOC, SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE, SAINT CHRISTOPHE DES BARDES, SAINT CIERS d'ABZAC, SAINT CIERS de CANESSE, SAINT CIERS SUR GIRONDE, SAINT DENIS de PILE, SAINT EMILION, SAINT ESTEPHE, SAINT GENES de BLAYE, SAINT GENES de FRONSAC, SAINT GENES de LOMBAUD, SAINT GERMAIN d'ESTEUIL, SAINT GERMAIN du PUCH, SAINT GERMAIN de la RIVIERE, SAINT GERVAIS, SAINT GIRONS d'AIGUEVIVES, SAINT HIPPOLYTE, SAINT JEAN d'ILLAC, SAINT JEAN de BLAIGNAC, SAINT JULIEN BEYCHEVELLE, SAINT LAURENT d'ARCE, SAINT LAURENT des COMBES, SAINT LAURENT MEDOC, SAINT LEON, SAINT LOUBERT, SAINT LOUBES, SAINT LOUIS de MONTFERRAND, SAINT MACAIRE, SAINT MAGNE de CASTILLON, SAINT MAIXANT, SAINT

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

MARIENS, SAINT MARTIN de LAYE, SAINT MARTIN de LERM, SAINT MARTIN de SESCAS, SAINT MARTIN du BOIS, SAINT MARTIN LACAUSSADE, SAINT MEDARD d'EYRANS, SAINT MEDARD de GUIZIERES, SAINT MEDARD en JALLES, SAINT MICHEL DE FRONSAC, SAINT PALAIS, SAINT PARDON de CONQUES, SAINT PAUL, SAINT PEY d'ARMENS, SAINT PEY de CASTETS, SAINT PIERRE d'AURILLAC, SAINT PIERRE de MONS, SAINT QUENTIN de BARON, SAINT ROMAIN la VIRVEE, SAINT SAUVEUR, SAINT SAUVEUR de PUYNORMAND, SAINT SAVIN, SAINT SEURIN de BOURG, SAINT SEURIN de CADOURNE, SAINT SEURIN de CURSAC, SAINT SEURIN SUR L'ISLE, SAINT SULPICE de FALEYRENS, SAINT SULPICE de GUILLERAGUES, SAINT SULPICE et CAMEYRAC, SAINT TROJAN, SAINT VINCENT de PAUL, SAINT VINCENT de PERTIGNAS, SAINT VIVIEN de BLAYE, SAINT VIVIEN de MEDOC, SAINT YZAN de SOUDIAC, SAINT YZANS de MEDOC, SAINTE CROIX du MONT, SAINTE EULALIE, SAINTE FLORENCE, SAINTE FOY la GRANDE, SAINTE HELENE, SAINTE TERRE, SALLEBOEUF, SAMONAC, SAUGON, SAUMOS, La SAUVE, SAVIGNAC de L'ISLE, SOULAC SUR MER, SOUSSANS, TABANAC, Le TAILLAN MEDOC, TAILLECAVAT, TALAIS, TALENCE, TARGON, TARNES, TAURIAC, Le TEICH, Le TEMPLE, La TESTE DE BUCH, TEUILLAC, TIZAC de CURTON, TIZAC de LAPOUYADE, TOULENNE, Le TOURNE, TRESSES, VALEYRAC, VAL-de- LIVENNE, VAL DE VIRVEE, VAYRES, VENDAYS MONTALIVET, VENSAC, VERAC, VERDELAIS, Le VERDON SUR MER, VERTHEUIL, VIGNONET, VILLANDRAUT, VILLEGOUGE, VILLENAVE d'ORNON, VILLENEUVE, VIRELADE, VIRSAC, YVRAC.

Le détail des risques par commune fait l'objet d'un arrêté spécifique fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 3 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à l'ensemble des maires du département de la Gironde et à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet des services de la préfecture (http://www.gironde.gouv.fr).

Article 4 :
En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 :
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) et Mesdames et Monsieurs les maires du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Document mis à disposition par SHAS-ETHOS pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELES MAILLARDOUN

La Préfète

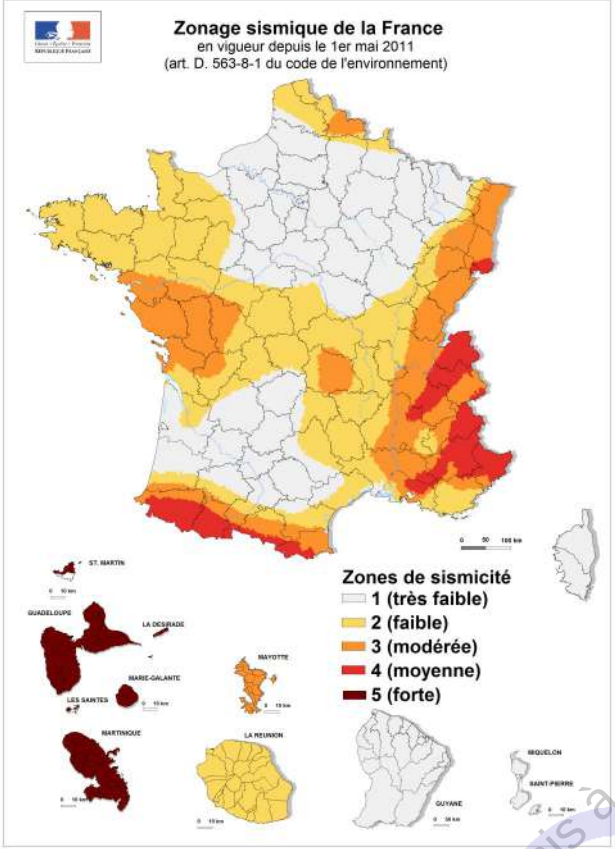
Fabienne BUCCIO

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

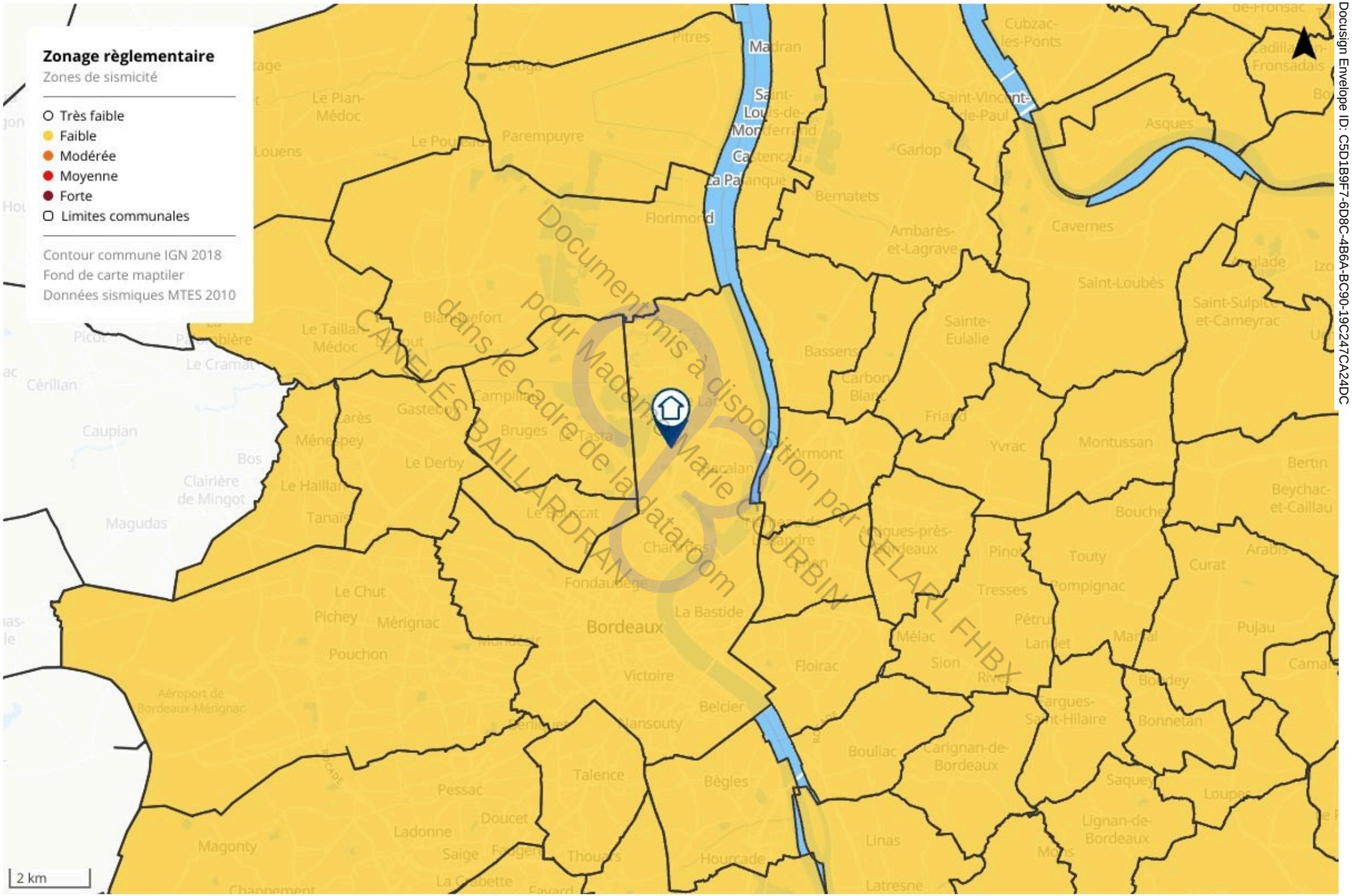
Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Document mis à disposition par SELARL FINBX pour Madame Marie COUPBIN dans le cadre de la datarom
CANELÉS BALLARD AAL



Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datarоom CANELÉS BALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

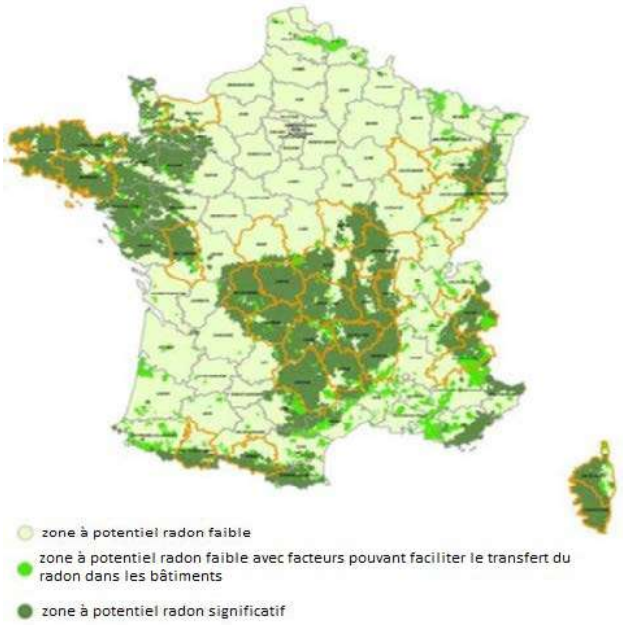
Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;**
- ✓ **ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;**
- ✓ **veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.**

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;**
- ✓ **améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.**

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Document mis à disposition par SELARL FIDEX pour l'usage exclusif de Maître COUREAU dans le cadre de la vente de SAINT-ÉS-BAILLARGEAUX

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières…
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Document mis à disposition par SELARL THBX pour Madame MARIE COLOMBIER dans le cadre de la transaction CANELES BAIE ARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC



En attente de la fiche gouvernementale sur les **Obligations Légales de Débroussaillement**. Celle-ci sera intégrée dans l'ERP dès qu'elle sera disponible.

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la plateforme
CANELÉS BAILLARDRAIL

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

20/09/2023

139366

Référence : Etude DPEV5

Diagnostiqueur :
SALMAN
4 voie Romaine 33600 PESSAC
tel :
fax :

Propriétaire :
CEETRUS France
243 RUE JEAN JAURES, 59491 VILLENEUVE D'ASCQ
tel :
fax :

Propriétaire des installations communes :

tel :
fax :

Gestion du syndic :
NHOOD
25 RUE ISSAC HOLDEN CROTHERS
BATIMENT 3
59170 CROIX
tel :
fax :

Mandataire :

tel :
fax :

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.public)

N° : 2333T3391086I Zone 001 Valable jusqu'au : 19/09/2033 Le cas échéant, nature de l'ERP : Année de construction : Entre 1978 et 1982	Date : 20/09/2023 Date de visite : 20/09/2023 Diagnostiqueur : SALMAN Yasin 4 voie Romaine 33600 PESSAC Numéro certification :CPDI4300 Signature :
Adresse : avenue DES 40 JOURNAUX, 33000 BORDEAUX	Partie de bâtiment : Partie commune Surface utile : 37417,60 m²
Propriétaire : Nom : CEETRUS France Adresse : 243 RUE JEAN JAURES, 59491 VILLENEUVE D'ASCQ	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) : Nom : NHOOD Adresse : 25 RUE ISSAC HOLDEN CROTHERS BATIMENT 3 59170 CROIX

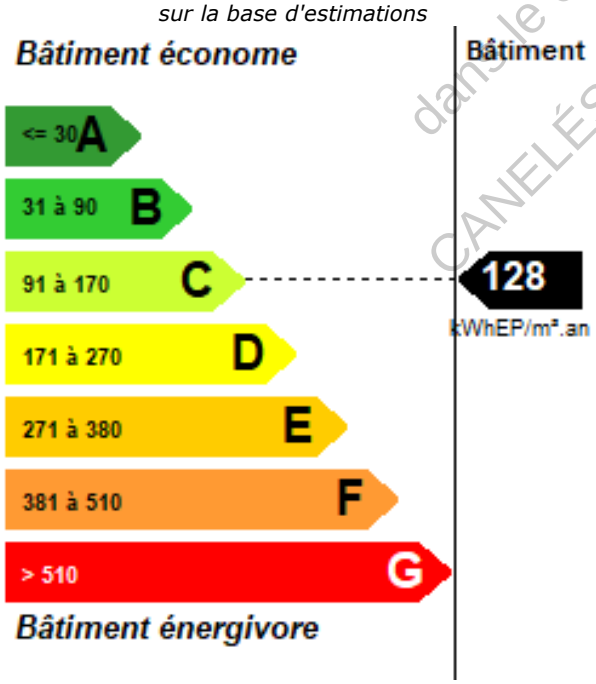
Consommations annuelles d'énergie

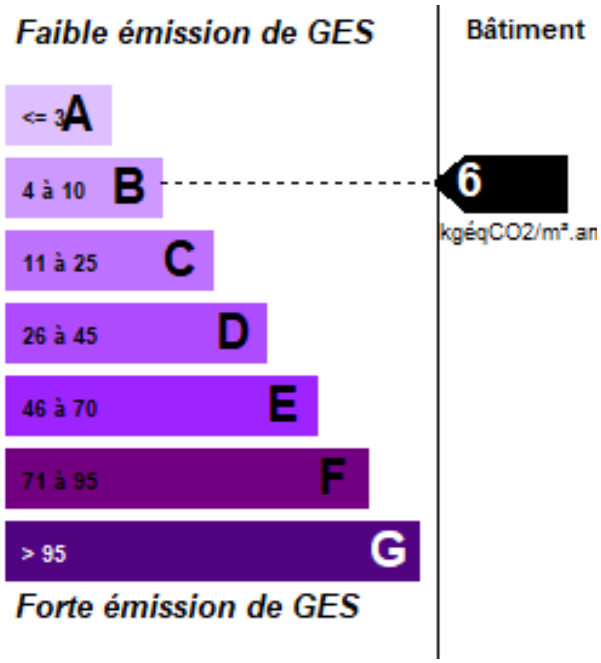
Période de relevés de consommations considerée : 2022/2022

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par usage en kWh_{EF}	*Détail par usage en kWh_{EP}*	
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
TOTAL		4790239,00 kWhEP	**41708,37 €**

Consommations énergétiques (en énergie primaire) **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure**		**Emissions de gaz à effet de serre (GES)** **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages**	
Consommation estimée :	128 kWh_{EP}/m².an	**Estimation des émissions :**	6 kg éqCO2/m².an

sur la base d'estimations





Document mis à disposition par SELARL PHBX dans le cadre de la dataroom
pour Madame Marie COURBIN
CANELÉS BAILLARGEAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.public)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, eclairage, ventilation
Murs : - Mur sandwich Ep <=15cm Travaux d'isolation effectués entre 1978 et 1982 (ITI Sans retour d'isolant) Mur donnant sur l'extérieur	**Système de chauffage :** - Chaudière gaz basse température depuis 2001 / ROOFTOP - Soufflage air chaud	**Système de production d'eau chaude sanitaire :** - Production ECS par Accumulateur gaz
Toiture : - Plafond bois sur solives métalliques Travaux d'isolation effectués entre 1978 et 1982 Plafond donnant sur l'extérieur	**Système de refroidissement :** - PAC réversible Electrique	**Système d'éclairage :** - LED

Menuiseries ou parois vitrées:
- Portes-fenêtres coulissante métal sans rupt double vitrage(VNT) argon 14mm
Volet roulant PVC (e<=12mm)
Au nu intérieur
Largeur dormant 5 cm
- Porte toute nature précédée d'un SAS
Au nu intérieur
Largeur dormant env. 5 cm

Système de ventilation :

Plancher bas :
- Sur terre-plein, Dalle de béton non isolé

Nombre d'occupants :
0

Autres équipements consommant de l'énergie :

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable: **kWh$_{EP}$/m².an**

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public,- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'infomation pour diminuer les consommations d'énergie,- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires

Document mis à disposition par SELARL PHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la location CAP ELES BAILLARD RAU

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.public)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Eclairage

- Profiter au maximum des l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dansles circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Document mis à disposition par SELARL FHB pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.public)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration

Commentaires :

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom DE NELES BAILLARDRAN

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

http://www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique

http://www.ademe.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: I.CERT
Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K -
35760 Saint-Grégoire

certification: CPDI4300

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Nous sommes une foncière à impact qui investit avec exigence dans l'immobilier de commerce et les projets de renouvellement urbain à mixité d'usages, avec l'ambition d'accélérer la transition vers la ville résiliente et la transformation durable des sites et des territoires.

Notre vocation est portée par des valeurs, des femmes et des hommes engagés et intègres. Les valeurs éthiques de Ceetrus guident ses actions, elles éclairent ses décisions, elles sont garantes de son intégrité.
Il nous parait important de partager avec nos partenaires, les engagements que nous prônons et que nous attendons de tous ceux qui nous accompagnent.
Nous attendons de nos partenaires qu'ils partagent notre exigence éthique, qu'ils promeuvent un véritable engagement autour de valeurs respectueuses de l'éthique, de l'intégrité, du respect des droits humains fondamentaux, de la sécurité au travail, qu'ils participent à nos côtés à la lutte contre la discrimination et qu'ils adoptent un comportement environnemental engagé.
L'adoption d'une conduite responsable, respectueuse et qui ne transige pas avec la corruption, les droits humains fondamentaux mais lutte efficacement contre tout comportement comme toute action non éthique est essentielle.

Nous garantissons ainsi, tous ensemble et réciproquement, une éthique des affaires respectueuse des règles de concurrence, en excluant toute corruption, en ayant une vigilance absolue à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, en étant intransigeant avec le respect des droits humains fondamentaux, en réprouvant fermement toute forme de travail indigne, irrespectueuse ou dangereuse.

Notre code de conduite éthique des affaires et des partenaires s'appuie notamment sur la loi et sur les principes directeurs de global compact des nations unies.
Il fixe des principes qui engagent chacun de nous et de nos partenaires, dont le respect de l'esprit plus encore que de la lettre, est déterminant et incontestable. Il s'impose à l'ensemble de nos relations, et le cas échéant il est annexé aux contrats ou documents conclus avec les partenaires.
Il est précisé par ailleurs que le code éthique des affaires d'un partenaire, s'il existe, s'impose à Ceetrus en ses dispositions qui ne contreviendraient pas ou ne contrediraient pas le présent code.

Notre code de conduite éthique des affaires et des partenaires s'adresse à la communauté de nos parties prenantes, des sous-traitants dont ils répondent, et des tiers contractants avec l'entité Ceetrus et/ou ses filiales, que nous désignons sous le terme "partenaires". Ce code est également le reflet de l'engagement des collaborateurs et collaboratrices de Ceetrus qui ont participé à son élaboration et dont les principes directeurs se retrouvent également dans le code qui leur est applicable et qui fait référence aux présentes.

1. GARANTIR LE RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX.

En agissant de concert **pour les droits de l'homme et des travailleurs,** nous sommes persuadés que notre collaboration en sera renforcée.

Acteurs responsables, nous attendons de nos partenaires qu'ils soient engagés dans le respect des droits fondamentaux et des droits des travailleurs, où qu'ils. Elles se situent dans le monde.

PROMOUVOIR la santé, l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail.

Nous prenons les mesures nécessaires pour offrir un **environnement de travail sûr, sain** et renoncer à tout ce qui pourrait avoir un **effet nocif sur la santé** de nos collaborateurs et collaboratrices et des tiers pouvant être impactés (prévention des accidents, lutte contre les incendies).
Nous veillons par ailleurs à la **solidité, à la stabilité et à la sécurité des bâtiments et équipements** de nos environnements de travail.
Des séances de sensibilisation et de formation à la prévention des risques sont organisées régulièrement auprès des collaborateurs et collaboratrices respectifs, afin de leur permettre de connaitre, de comprendre et de suivre les procédures de protection et de sécurité.

SOUTENIR la rémunération

Nous devons nous conformer aux lois et règlements applicables concernant la rémunération, les bénéfices et toute autre forme d'avantage social.
Les collaborateurs et collaboratrices doivent au moins percevoir un salaire minimum légal ou, en son absence, une rémunération en accord avec les normes locales en vigueur.
L'échéance de versement de la rémunération doit être au maximum mensuel, sans déduction ou pénalité illégale.

VERIFIER le temps de travail

Le temps de travail doit être conforme aux normes Le temps de travail doit être conforme aux normes légales locales.

Les heures supplémentaires ne doivent pas excéder les limites légales et doivent être réalisées en accord avec les normes légales.

Les collaborateurs et collaboratrices ont droit à des congés payés annuels, aux couvertures et avantages sociaux, aux jours fériés tels que définis par la loi locale applicable.

LUTTER contre les discriminations

Nous promouvons **l'inclusion** afin d'accueillir la différence et d'en faire une richesse, et nous luttons contre toute forme de discrimination.
Tout comportement s'apparentant à **du harcèlement moral ou sexuel** n'est **pas toléré**.

SE MOBILISER contre le travail des enfants et le travail forcé

Le recours au **travail forcé ou au travail des enfants** correspondent à des conditions de travail indignes et **inacceptables**. Nous nous interdisons et condamnons également tout recours au travail forcé. Le travail forcé ou dissimulé n'est pas toléré, quelle qu'en soit la forme, qu'il soit obligatoire, gagé ou réalisé par des prisonniers injustement rémunérés.
Tout **châtiment** corporel, psychologique, abus verbal, ainsi que toute forme **d'intimidation sont interdits.**

Document mis à disposition par SELARL LHBV pour Madame Marion CAILLARD-BRUN dans le cadre de la démonstration CANELES BAILLARDRUN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le travail doit être effectué dans le cadre d'une **relation reconnue, documentée et établie** conformément à la législation nationale applicable.
Nous sommes **autorisés** à mener à tout moment des **contrôles, prévus ou imprévus**, sur les lieux où des prestations ou productions sont réalisées pour notre compte. Ces contrôles pourront être réalisés par nos équipes ou par un organisme extérieur indépendant mandaté. Il est attendu des **partenaires une totale collaboration** lors de tels audits. Un résultat d'audit négatif pourra donner lieu à un audit complémentaire aux frais du partenaire concerné et les actions de remédiation feront l'objet d'un suivi.

S'ENGAGER pour l'environnement
Nous nous engageons dans la **protection de l'environnement et la préservation des ressources naturelles.** Nous nous engageons à agir de manière responsable et durable en matière d'environnement.
Nos activités respectives doivent être conformes à la réglementation en vigueur, relative à la protection de l'environnement. Nous menons des actions permettant de **minimiser ou d'atténuer les risques environnementaux liés à nos activités**. Nous nous engageons à ne travailler qu'en possession de l'ensemble des certificats et/ou autorisations requis pour exploiter nos sites ou mener à bien nos activités.

FAVORISER la liberté d'association
Nous nous engageons à **respecter** les conventions de **l'OIT.**
Respecter le libre exercice du droit syndical, dans le respect de la réglementation locale. Les collaborateurs et collaboratrices doivent pouvoir bénéficier d'une protection adéquate contre tout acte de discrimination tendant à porter atteinte à la liberté syndicale. Nous nous engageons à respecter les conventions de l'OIT prévoyant notamment d'autres formes de représentation et/ou de négociation libre.

2. ADOPTER UNE CONDUITE COMMERCIALE RESPONSABLE

Nos principes éthiques guident notre conduite des affaires et s'imposent à nous comme à nos collaborateurs et collaboratrices respectifs.
Nous envisageons l'ensemble de nos relations avec le sens des responsabilités et choisissons nos partenaires avec exigence.
Nous agissons avec la conviction que nos interactions doivent être basées sur une confiance mutuelle, le respect, l'ouverture d'esprit et le courage.

RESPECTER la concurrence, l'équité et la clarté avec nos parties prenantes
Nous sélectionnons nos partenaires avec **objectivité, loyauté et respect**. Nous respectons nos fournisseurs lors des négociations et nous n'utilisons pas l'éventuelle dépendance de nos fournisseurs comme un levier de négociation.
Nous donnons **les mêmes chances à tous**, en ayant une communication et des pratiques commerciales claires et homogènes.
Des rapports équilibrés sont garants d'une collaboration saine. Aussi, nous veillons à l'autonomie de chacune des parties. Pour éviter toute situation conduisant à un risque de dépendance économique ou commerciale, nous sommes à l'écoute de nos partenaires et ouverts à les accompagner pour réduire ce risque

Nous invitons les partenaires **à déclarer la part** que nous représentons dans leur chiffre d'affaires global.

En cas de crise ou de situation de tension, chacun s'engage à communiquer avec l'autre partie préalablement à toute communication de presse. De même, toute communication faisant référence à l'une ou l'autre partie sera préalablement soumise à son instance de communication officielle.

Nous attendons mutuellement le respect de chaque partie, quel que soit le poids relatif que pèse l'autre dans son ça et inversement.

PRESERVER la communication des informations confidentielles et sensibles
Nous avons à cœur d'entretenir des relations courtoises et respectueuses. En accord avec ce principe, nous nous interdisons réciproquement de nous comporter de manière dénigrante, désinvolte ou incivique vis-à-vis de l'ensemble de nos partenaires et collaborateurs.trices. Dialoguer avec nos partenaires est essentiel échanger avec eux pour comprendre les attentes et contraintes respectives est déterminant. Toutefois, évoquer ensemble des différends internes, communiquer des informations confidentielles ou transmettre des données en rapport avec des tiers ne sont pas des attitudes acceptables. Les discussions se doivent de porter sur les seuls **éléments réellement pertinents et utiles** pour la discussion

En cas de divulgation d'informations sensibles, il est important que l'ensemble des destinataires soient explicitement **informés de la sensibilité** de ces informations.

AGIR contre la corruption active, la corruption passive et les paiements de facilitation
Lutter sans cesse et partout dans le monde contre la corruption est l'un de nos principes éthiques intangibles. Nous nous opposons à toutes formes de corruption et mettons en œuvre des mesures pour lutter contre ce fléau, qu'il s'agisse de corruption passive ou active, pots de vin, conflits d'intérêts, trafic d'influence, fraude, etc.

Ces principes s'illustrent notamment par le refus mutuel de tout acte de corruption, acceptation, sollicitation ou proposition de cadeaux, d'invitations, d'avantages personnels indus.

À titre professionnel, accepter ou offrir des cadeaux, invitations, réductions de prix et autres avantages, de manière directe ou indirecte, est, par principe, interdit, à l'exception de cadeaux publicitaires ou de très faible valeur, offerts de manière exceptionnelle et remis de façon ouverte sur le lieu de travail.

Ce principe implique que les cadeaux et faveurs à titre personnel ne peuvent en aucun cas être offerts ou acceptés.

Nous interdisons les paiements de facilitation et demandons à nos partenaires de respecter cette même position auprès de l'ensemble des intervenants dans la chaîne de valeur.

Document mis à disposition de SELARL EHBX pour Maître Marie COUREAU dans le cadre de la dation CANELLES BAILLARDIAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

VEILLER au respect des règles en matière de conflits d'intérêts

L'impartialité et l'autonomie doivent présider à de saines relations. La simple apparence de conflit d'intérêt peut nuire à des relations saines.

Nous nous engageons à proscrire ou à régler toute situation de conflit d'intérêt, dans laquelle des intérêts personnels influeraient sur la relation professionnelle.

C'est la raison pour laquelle nous encourageons la transparence et la levée de doutes.

CONTRÔLER l'application de l'anti-blanchiment, de l'anti-terrorisme, des sanctions et embargos

Lors d'un référencement, et tout au long de la relation avec un partenaire, nous sommes respectivement tenus d'être **vigilants et de contrôler les tiers** avec qui nous entretenons des relations ou entrons en relation.

Dans ce cadre, nous pouvons être amenés à **demander à des tiers de justifier** des mesures mises en œuvre pour lutter contre le blanchiment ou le financement d'activités non conformes aux principes de ce code.

Nous agissons également en nous acquittant à tout moment de la relation de l'éthique et de l'intégrité de nos partenaires, en engageant toute démarche de nature à démontrer que les activités ni ne financent, ni ne sont issues du financement d'activités illicites.

Dans nos projets et dans l'accompagnement de nos clients, nous nous réservons le droit de ne pas soutenir ou accompagner des projets qui ne seraient pas en cohérence avec notre éthique.

INFLUER sur les activités politiques et le lobbying

L'ensemble des actions d'influence est scrupuleusement répertorié dans le cadre des répertoires légaux lorsqu'ils existent,.

Nous ne participons en aucune façon au **financement** de partis politiques ou organisations religieuses.

À aucun moment les projets que nous menons sont politisés ou instrumentalisés au nom de causes que nous n'aurions pas choisi de soutenir.

CONFORTER l'application de diligence raisonnables et de contrôles d'intégrité

Nous procédons ou pouvons faire procéder aux **vérifications utiles,** notamment par l'organisation de **contrôles d'intégrité et de due diligences** destinées à renforcer la connaissance de nos partenaires.

Nous attendons de **nos partenaires une collaboration** dans la réalisation de ces contrôles d'intégrité. À titre réciproque, Ceetrus collabore lors de la réalisation de contrôles d'intégrité requis par des partenaires et lors de la réalisation de due diligences raisonnables.

Il s'ensuit le droit de ne pas entrer en relation ou bien d'interrompre une relation avec un partenaire dont les pratiques ne seraient pas conformes à nos exigences éthiques de ce code.

Toute information sur les données collectées sont disponibles auprès du délégué à la protection des données (dpo) à l'adresse suivante : dpo@nhood.com

VERIFIER la mise en place d'actions correctives et de sanctions

Parce que nous souhaitons favoriser des relations de partenariats durables et productives, chaque contrôle peut déboucher sur un **plan d'actions correctives négocié** entre nous et le partenaire concerné.

En cas de **non-respect** de ce plan d'actions, nous sommes fondés à mettre **fin à la relation d'affaires** avec le partenaire concerné.

Les ma**nquements graves** (corruption, travail forcé, travail des enfants, sous-traitance opaque…) ou la violation délibérée des engagements édictés dans ce code donnent lieu à la **cessation immédiate des relations commerciales.**

Lorsque les faits sont imputables à un sous-traitant ou à un représentant, la même sanction s'applique au partenaire, sauf s'il peut prouver qu'il a mis en place un système efficace de lutte contre le manquement grave constaté et que les faits frauduleux sont le fait du seul sous-traitant ou de son représentant.

3. UTILISATION DU DISPOSITIF D'ALERTE

Nous invitons **nos partenaires à utiliser notre ligne d'alerte** et de conseil, afin de remonter tout doute sur la légalité d'une situation, d'un fait ou sa conformité aux principes éthiques du présent code.

Nous invitons nos partenaires à utiliser, de manière confidentielle, cette plateforme d'alerte sécurisée.

Notre procédure d'alerte éthique détaille la marche à suivre pour lancer une alerte et entrer en communication avec les personnes habilitées.

Vous pouvez également obtenir un conseil dans une situation qui vous semble délicate.

Nous veillons au strict **respect de la protection des lanceurs d'alerte**, en application de la réglementation.

L'identité du lanceur d'alerte est protégée et ne pourra être divulguée sauf accord préalable du lanceur d'alerte ou si la loi l'exige. Si tel était le cas, sa révélation se limiterait strictement aux personnes habilitées. Toute personne qui menacerait un lanceur d'alerte de représailles encourt des sanctions

* * *

Ce présent code est la synthèse de notre Code Éthique des partenaires en cours de rédaction. Celui-ci fait donc foi dans sa version française.

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Document mis à disposition par SELARL LEXBY pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la consultation
CANDÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Annexe durable au bail

(Version – Juillet 2022)

1 Préambule

Conscient des enjeux et défis posés par le Changement Climatique au secteur immobilier et de l'empreinte de ses activités, le Bailleur s'est résolument engagé dans une démarche environnementale et sociétale sur l'ensemble de son patrimoine (actifs détenus et gérés) et ses activités de développement.

Cet engagement du Bailleur se matérialise au travers de sa stratégie RSE politique globale et ambitieuse de réduction de ses émissions de CO2 décliné sur chaque actif. Cette politique couvre toutes les activités liées à la construction, la rénovation, les travaux d'entretien, ainsi que le fonctionnement quotidien de chaque site.

Les **objectifs** de cette démarche, alignés avec la stratégie RSE sont :

- De répondre aux **attentes de ses parties prenantes** (investisseurs, collectivités….) ;
- D'être en conformité et d'anticiper les futures réglementations liées en particulier à la **gestion de l'énergie et du bas carbone ;**
- De poursuivre notre engagement d'**optimisation des coûts** de gestion des sites ;
- De **réduire l'empreinte écologique** de ses centres commerciaux.
- D'avoir un impact positif sur le territoire

Les Preneurs qui occupent la majeure partie de la surface de l'actif jouent un rôle décisif dans la réduction de l'impact environnemental et sociétal de ce dernier. Dans ce contexte, Bailleur et Preneurs conviennent de se coordonner et d'engager des actions complémentaires qui permettront de réduire sensiblement l'empreinte environnementale globale de l'actif et d'apporter un impact positif sur le territoire.

Cette annexe durable s'applique lors d'une nouvelle implantation. Les Enseignes déjà en place devront se mettre en conformité lors du remodeling de leur boutique et des changements d'équipements concernés.

Le Bailleur s'engage sur son périmètre de responsabilité juridique et opérationnel (les parties communes, ouvrages et installations techniques communes du site) dont il est propriétaire et/ou copropriétaire et/ou gestionnaire. Dans ce cadre, le Bailleur s'engage en particulier sur les thèmes ci-dessous exposés en accord avec les objectifs stratégique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) et les enjeux de l'actif :

- Préservation de l'environnement

- Nous nous engageons à réduire notre empreinte carbone pour limiter le réchauffement climatique en mettant en œuvre la "trajectoire 1,5°".

- Nous voulons produire un impact positif sur le territoire en dopant la valeur écologique de nos réserves foncières et de nos sites et en développant la biodiversité.

- Nous voulons impulser la transition vers des modes de consommation durables en proposant une offre responsable dans nos centres et en accompagnant les enseignes à développer une offre à impact positif.

- Développement des territoires

- Nous engageons les communautés et les acteurs locaux en écoutant les besoins des citoyens et du territoire, en co-construisant nos projets et en transformant les centres pour en faire des lieux créateurs de "liens".

- Nous éveillons l'action citoyenne en faisant de nos centres des partenaires des initiatives locales et en créant des événements au service du meilleur.

Document mis à disposition par SELARL EHRX pour Madame Marie COUPRIN dans le cadre de la plateforme CANDIDATES BAILLEURS

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- Nous dynamisons l'économie et le rayonnement du territoire en soutenant les commerçants et les entrepreneurs du territoire et en soutenant l'insertion sociale des citoyens.

L'annexe intègre les :

- exigences qui devront obligatoirement être respectées sans préjudice des contraintes réglementaires (ERP, code du travail, règlement intérieur…) ;
- recommandations du Bailleur à destination du Preneur pour réduire l'impact environnemental global de l'actif.

2 Préservation de l'environnement

2.1 GESTION DE L'ENERGIE

Objectifs principaux :
Respect des températures de consigne (intérieure) : 20°C hiver/26°C été
Performance des équipements : EER>3,5 et COP > 3,88 (VRV+PAC) ou COP > 4,4 (rooftop)
Réduction de la consommation d'énergie de 40% à horizon 2030, par rapport à 2010

2.1.1 Conception

- Le Coefficient de Performance (COP) sera de minium à +7°C :
  - 3.88 pour les VRV et les pompes à chaleur
  - 4.4 pour les roof tops
- Pour les systèmes de climatisation : EER > 3,5
- En cas d'accès direct vers l'extérieur, les portes d'accès devront être à fermeture automatique ou équipées d'une fermeture hydraulique à crémaillère pour éviter de rester ouvertes lorsque les conditions climatiques sont peu favorables (chaleur ou froid) en fonction des contraintes techniques et de sécurité-sureté.

2.1.2 Exploitation

- Décret tertiaire

Dans le but de réduire les consommations d'énergies finales des bâtiments du parc tertiaire, la règlementation dite « décret tertiaire » relative à la performance énergétique des bâtiments à usage tertiaire a été initiée aux termes de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite ELAN), et de son Décret d'application no 2019-771 du 23 juillet 2019 ainsi que des arrêtés du 24 novembre 2020 (modifiant l'arrêté du 10 avril 2020), du 29 septembre 2021, du 13 avril 2022 et de leurs suites - telle que codifiée au Code de la construction et de l'habitation.

Cette nouvelle règlementation impose notamment la déclaration des consommations d'énergies des bâtiments existants de plus de 1000 m² de surface de plancher, ou présents sur une unité foncière ou un site dont le total cumulés des bâtiments excède ce seuil, sur une plateforme gérée par l'ADEME, mais également la réduction des consommations d'énergie selon proportions fixées dans sa règlementation visant en tant qu'assujettis aussi bien le Bailleur que le Preneur.

Le Local objet des présentes est situé dans un bâtiment soumis au champ d'application de la règlementation précitée.

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de la règlementation susvisée. Ainsi chacun des assujettis est entièrement responsable et garant du respect des obligations de la règlementation décret tertiaire conformément à la répartition arrêtée aux présentes à savoir pour tout ce qui relève du Local le Preneur et pour les parties communes du bâtiment auquel appartient le Local le Bailleur.

A cet effet, le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des obligations en découlant et à effectuer toutes les démarches et actions appropriées à ses frais permettant de remplir les obligations imposées par la règlementation dite « décret tertiaire » dont les déclarations annuelles de ses

Document mis à disposition par SERVICE FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la datalab CANELLE DALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT, dans les délais imposés par les textes pour le Local objet des présentes.

A défaut de déclaration annuelle sur la plateforme OPERAT par le Preneur ou en cas de déclaration inadéquate ou tardive, le Preneur en supportera toutes les conséquences, et garantira le Bailleur de tout recours de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à première demande et/ou en toute hypothèse au jour de la restitution du Local, les trois dernières années des relevés de consommation énergétique, les données de référence ainsi que la dernière attestation annuelle disponible sur la plateforme OPERAT.

Le Preneur s'engage à communiquer le plan d'action qu'il a prévu pour atteindre les objectifs décennaux de réduction des consommations au bailleur à première demande et au plus tard cinq (5) années avant chacune des échéances, soit en 2025, 2035 et 2045. Si la réduction du niveau de consommation d'énergie finale implique la réalisation de travaux ou installations obligatoires à l'intérieur du Local, le Preneur les réalisera, à ses frais, après information et autorisation préalable du Bailleur, et en outre dans le respect des conditions prévues en article 3.13 du Bail

A défaut de réduction des consommations d'énergie selon proportions fixées dans la règlementation à l'intérieur du Local, le Preneur en supportera toutes les conséquences, et garantira le Bailleur de tout recours de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Bailleur s'engage à effectuer toutes les démarches imposées pour les parties communes du bâtiment dans lequel se trouve le Local

Le Bailleur communiquera au Preneur les informations relatives aux consommations d'énergies des parties communes et le plan d'action mis en place sur les parties communes, ainsi qu'à titre d'information, la dernière attestation annuelle portant sur le Local dès lors qu'elle sera accessible au Bailleur sur OPERAT ou qu'elle lui sera transmise par le précédent occupant.

- La maintenance des installations techniques y compris l'éclairage doit être effectuée et opérée selon les recommandations des fabricants (nettoyage et remplacement des filtres, gaines d'extractions, réglage des températures de consigne,…). Le rapport de maintenance de ces équipements sera fourni au Bailleur, à première demande, pour justifier des conditions optimales de fonctionnement de ces installations privatives.

- Les températures de confort intérieur à respecter, au sein du local, sont :
  - 26°C (±1°C) en été ;
  - 20°C (±1°C) en hiver.

- Sensibiliser le personnel à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien par une sensibilisation permanente (rappel des consignes) et l'affichage.

- Achat d'électricité verte : Le Bailleur s'engage à acheter de l'électricité d'origine 100% renouvelable dès qu'il a la maitrise des compteurs desservant les parties communes (mail et parking). Le Preneur s'engage à souscrire un contrat de fourniture d'électricité d'origine renouvelable auprès du fournisseur de son choix à compter du 1er janvier 2025. Il fournira à première demande, les certificats d'origine renouvelable.

Recommandations :

- Le Bailleur encourage les Preneurs consommateurs d'eau chaude (ex : restaurants, coiffeurs, …) à installer sur la toiture de son bâtiment des panneaux chauffe-eau à leurs frais (en fonction des contraintes du bâtiment).
- Acheter tout ou partie de son énergie (électricité) via des contrats d'énergie verte certifiée (hydraulique, éolien, solaire...)
- Les fluides frigorigènes utilisés justifieront d'un indice ODP (Ozone Depletion Potential) de 0 et d'un indice GWP (Global Warming Potential) inférieur à 10 ou l'utilisation de fluide frigorigènes sera évitée.
- Afin de limiter les consommations, les équipements avec un label d'efficacité énergétiques (Energy Label, Energy Star…) seront privilégiés. Pour les équipements dédiés à l'activité de restauration par exemple, il sera privilégié des équipements récupérant la chaleur sur les eaux usées, l'utilisation de l'eau grise pour réaliser une partie du nettoyage (ex : eau de rinçage utilisée pour le prélavage).

Document mis à disposition par SELEARL LEXTEL pour Maître Marie-Laure COURBIN dans le cadre de la formation CAFÉ DES BAUX LAMARTINE

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

2.2 ECLAIRAGE

Objectifs principaux:
Eclairage 100% LED
Ensemble de l'éclairage extérieur et intérieur éteint entre 23h et 07h du matin

- Toutes les sources lumineuses (intérieures et extérieures) installées seront de type LED pour les nouvelles boutiques.
  Les boutiques existantes devront s'équiper de LED à horizon 2022.

- L'éclairage intérieur et les appareils électriques (hors appareil spécifique lié à l'activité commerciale ou à la sécurité…) devront être éteints lors de la fermeture des boutiques conformément au règlement intérieur.
  Conformément à la règlementation en matière de pollution lumineuse, l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne devra être éteint entre l'heure de fermeture du centre commercial et 8h le lendemain matin. Cette commande devra être réalisée par une horloge hebdomadaire.
  Il devra être limité au 1/3 de leur puissance totale lors de la seule présence du personnel (hors événements particuliers) ;

- L'éclairage extérieur devra être asservi par une horloge ou une sonde de lumière du jour et impérativement éteint entre 23h et 7h. L'efficacité lumineuse des équipements d'éclairage extérieur (enseignes lumineuses notamment) sera supérieure à 60 lm/W ;

- Le zonage mis en place pour les contrôles d'éclairage respecte les points suivants :
  - Les restaurants, bars, … : zonage séparé pour le comptoir et la salle de restauration ;
  - Commerces : zonage séparé entre la surface de vente, la vitrine et la zone de réserve.

  Par « moyen de contrôle », il est entendu un dispositif permettant à l'utilisateur d'allumer ou éteindre lui-même l'éclairage de la zone, par exemple un interrupteur. Le dispositif de contrôle devra être localisé au niveau de la zone qu'il commande et facilement accessible. Des systèmes de temporisation ou détection de présence devront être installés.

2.3 GESTION DE L'EAU

Objectifs principaux :
Débits limités des sanitaires : WC / robinets / urinoirs
Mise en place d'un compteur d'eau par boutique
Pour les restaurants et activités automobile : installation d'un équipement de pré-traitement (bac à graisse, séparateur à hydrocarbures….)

- Mise en œuvre d'équipements économes :
  - robinet à débit inférieur à 3 L / min, temporisation des robinets avec cellule de détection et mitigeurs limiteurs de débit ;
  - chasse d'eau double débit avec réservoir 3/6L pour le personnel ;
  - urinoir sans eau ou inférieur à 1,05L/utilisation, bouton pressoir ;
  - douche à 6L / min …

- Des distributeurs d'eau fraîche ou points accessibles pour le personnel, seront mis en place à un endroit adéquat de chaque étage du bâtiment ;

- Tout déversement de diverses substances dans les réseaux d'assainissement notamment de toute matière solide et liquide susceptible de dégrader des ouvrages d'assainissement et de traitement est interdit ;

- Les effluents collectés ne doivent pas contenir des substances nuisant au fonctionnement du système de traitement et de la dévolution finale des boues (produits chimiques, peintures...) conformément aux conventions de rejets qui pourraient être signées avec le concessionnaire du réseau ;

Document mis à disposition par SELARL EHRX pour Madame Marie COURBIS dans le cadre de la défense des intérêts DELARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

- En exploitation, afin de participer à l'objectif global du site s'agissant de la réduction des consommations en eau potable, le Preneur, en fonction de son activité, devra justifier d'une réduction de consommation d'eau, sur 9 ans, définie ci-dessous :
  - 2% pour les coques de prêts à porter (PAP),
  - 5% pour les coques de restauration.

2.4 DECHETS D'ACTIVITE

- Une sensibilisation du personnel à la gestion sélective des déchets devra être faite pour optimiser les gains liés à la revente des déchets valorisables.

Gestion commune

- Les déchets d'activité sur site sont gérés par un prestataire externe qui collecte et valorise les déchets.
  Le taux de valorisation des déchets sur site doit être à minima de 40% par an avec un taux de progrès de 3% par an. Le Preneur devra apporter un soin tout particulier au tri de ses déchets afin de de s'inscrire et contribuer à cet objectif d'amélioration ;

- La procédure et les consignes de tri édictées par le Bailleur doivent être respectées ;

- Les déchets spéciaux (pots de peintures, solvants, déchets électroniques…), inerte (moquettes, plâtres…) ou les présentoirs publicitaires de présentation de produits devront être traités par le preneur dans les centres agréés (déchèterie, prestataires…). Ils ne devront en aucun cas être jetés dans les dispositifs communs du centre commercial ;

- Les locaux dédiés à la gestion des déchets devront être respectés et aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones dédiées.

Gestion individuelle

- Le tri des déchets doit être mis en place par le Preneur pour permettre le recyclage d'au moins 4 gisements :
  - le carton - papier,
  - les plastiques,
  - le verre,
  - les piles...

  Une signalétique adaptée devra être déployée ;

- Aucun déchet ne devra être déposé en dehors des zones prévues à cet effet. La zone de déchet doit être aménagée pour être non visible des clients : intégré dans le bâtiment ou derrière une palissade ;





2.5 CHOIX DES MATERIAUX

- Les émissions de produits de construction font désormais l'objet d'un étiquetage réglementaire (Décret n° 2011-321 du 23 mars 2011). L'ensemble des données d'émissions de COV et de formaldéhyde seront connus et devront respecter **la classe A+ ;**

- Les colles, peintures, vernis et lasures devront justifier d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toutes autres marques environnementales équivalentes. Plus précisément, pour les parements intérieurs, les

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUTURIN dans le cadre de la datarooms CANNEES BALLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

produits devront présenter une concentration en COV inférieure à 15g/l pour les peintures et 40g/l pour les lasures et vernis. Pour les pièces humides, les peintures et vernis présenteront une résistance à la croissance fongique et bactérienne ;

- Pour les panneaux de fibres : privilégier les panneaux de fibres « high density fiberboard » ou dur qui ne contiennent pas de colles ;

- Les adhésifs pour revêtement de sol répondront à la réglementation, notamment les normes européennes harmonisées, permettant de vérifier l'absence de substances cancérogènes ou volatiles (COV, aldéhydes et diisocyanates) ;

- Les revêtements muraux, suivant les catégories, répondront aux standards européens concernant les émissions de formaldéhydes, de chlorure de vinyle, de métaux lourds ou d'autres substances toxiques ;

- En cas d'utilisation de moquettes, le label GUT est exigé ;

- Des mesures pour prévenir les risques de dégradation des zones vulnérables de la cellule seront mises en place :
    - La protection des zones de passage intensif de personnes au niveau de l'entrée principale et des voies de circulation (couloir, ascenseur, escalier…) ;
    - La protection ou prévention des risque de collision lorsque les manœuvres de transpalettes, gerbeurs ou autres sont effectuées à moins de 1m des murs intérieurs du bâtiment dans les espaces de stockage, de livraison, d'aires de ventes…) La protection devra s'élever jusqu'à 1m de haut.

- L'utilisation du bois exotique doit être proscrite. Tous les bois devront obligatoirement être certifiés FSC ou PEFC.

Recommandations : MATERIAUX
- Sont à éviter les produits (tels que PVC, polyamides, polystyrènes…) susceptibles d'émettre des gaz toxiques (acide chlorhydrique, acide cyanhydrique) en cas d'échauffement et d'incendie, quand ils sont totalement situés à l'intérieur du volume habitable et quand il existe des produits de substitution : revêtements de sol souples, tuyaux et canalisations…
- Les matériaux recyclés ou / et facilement recyclables devront être préférentiellement choisis pour l'agencement des boutiques.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Maître Hilaire COURDIN dans le cadre de la vente CANELLES-ET-LARDRAT

2.6. DEPLACEMENT DES COLLABORATEURS

Le déplacement des visiteurs représente un part importe des émissions de carbone d'un site

Le Bailleur souhaite travailler sur la mise en œuvre d'actions sur le site pour favoriser les modes doux en optimisant la connexion des pistes cyclables et des voies piétonnes et en travaillant avec les régies de transport pour optimiser la desserte en transport en commun.

Le Preneur est invité à sensibiliser ses collaborateurs pour favoriser les modes doux (transports en commun, vélo…) et encourager le covoiturage

2.7 PROMOTION DES PRODUITS DURABLES

Le Bailleur souhaite promouvoir un commerce de produits plus durables. A ce titre, il invite les Preneurs à mettre en évidence de manière pérenne ou lors d'opération ciblée par le centre commercial leurs produits et services durables : seconde main, produits éco-conçus, produits en matières écologiques (coton bio, matière recyclé…).

3 Développement local

Dans le cadre de sa stratégie de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise, le Bailleur souhaite associer le Preneur à ses initiatives de promotion de l'emploi local.

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

Le Bailleur invite le Preneur à adhérer et à participer aux différentes initiatives en partenariat avec les acteurs locaux (pôle emploi, Maison de l'emploi…) pour assurer le recrutement voir la formation de ses futurs collaborateurs.

4 Rencontre et échange d'informations

Lors des réunions de commerçants, le Bailleur présentera aux différents Preneurs du site les actions menées en particulier les actions et les résultats menées pour réduire l'impact carbone du site (consommation énergétique, tri des déchets, déplacement) et pour développer les effets positifs du site sur le territoire (résultats des salons de l'emploi, les animations sociétales et environnementales…)

A …. **Le …..**	
Signature Preneur DocuSigned by: Philippe BAILLARDRAN 761A6EC0024443E...	**Signature Bailleur**

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

ETAT DES TRAVAUX ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DU COMMERCE

Les montants sont HT en Euro

BORDEAUX LAC - GALERIE

Détail travaux	Total INVESTISSEMENT BAILLEUR	Total REFACTURATION PRENEURS	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
			INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS	INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS	INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS	INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS	INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS	INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS	INVESTISSEMENT BAILLEUR	REFACTURATION PRENEURS
Amélioration local déchets	5 000 €	0 €	5 000 €													
Création local réfrigéré bio-déchets	9 000 €	0 €	9 000 €													
Raccordement électrique emplacements précaires	3 000 €	0 €	3 000 €													
Pose de sous-compteurs	4 000 €	0 €	4 000 €													
Remplacement comptages clients	15 000 €	0 €	15 000 €													
Changement pompe Salmon	29 143 €	15 000 €	29 143 €	15 000 €												
Changement rideau air chaud Porte Saint-Emilion	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €												
Cendriers	11 000 €	0 €	11 000 €													
Création chevêtres clims toitures boutiques	39 000 €	0 €	39 000 €													
Réfection joints dilatation parking dalle	175 000 €	0 €	175 000 €													
Réfection joints dilatation pk Dalle	400 000 €	0 €			400 000 €	0 €										
Remplacement GTB	100 000 €	0 €			100 000 €	0 €										
Remise à niveau SSI	60 000 €	0 €			60 000 €	0 €										
Bascule tech LED eclairage mail	53 000 €	0 €			53 000 €	0 €										
Aménagement espaces velos et piétons	20 000 €	0 €			20 000 €	0 €										
Création ilot fraicheur sur façade sud	100 000 €	0 €					100 000 €	0 €								
Remplacement mobilier galerie	206 000 €	0 €					206 000 €	0 €								
renaturation galerie et parvis	355 000 €	0 €					355 000 €	0 €								
réaménagement tunnel à double sens	69 000 €	21 113 €					69 000 €	21 113 €								
Changement des 2 travelators Médoc	322 502 €	165 991 €					322 502 €	165 991 €								
remplacement SSI	750 000 €	386 025 €					750 000 €	386 025 €								
Passage LED galerie	74 047 €	0 €					74 047 €	0 €								
Création Espace détente Porte de Blaye	38 290 €	0 €					38 290 €	0 €								
Rénovation sanitaires QP embelissement	569 000 €	0 €					569 000 €	0 €								
Etude CVC boucle, rooftop, toiture isolation faisabilité	21 080 €	0 €					21 080 €	0 €								
Etude complémentaire - Renaturation	50 000 €	0 €					50 000 €	0 €								
Remplacement bacs végétaux	70 000 €	70 000 €					70 000 €	70 000 €								
Création espace enfants intérieur	75 000 €	0 €					75 000 €	0 €								
Changement porte accès gros volume	45 000 €	45 000 €					45 000 €	45 000 €								
Remplacement carrelage galerie	100 000 €	100 000 €							100 000 €	100 000 €						
Réfection peinture galerie	20 000 €	10 294 €							20 000 €	10 294 €						
Remplacement antennes Wifi	15 000 €	15 000 €							15 000 €	15 000 €						
Remplacement des Moments	70 000 €	0 €							70 000 €	0 €						
Remplacement signalétique intérieure	200 000 €	0 €							200 000 €	0 €						
Création sol interactif	120 000 €	0 €							120 000 €	0 €						
Implantation écran digital Médoc et Sauternes	400 000 €	0 €							400 000 €	0 €						
Etudes techniques	50 000 €	0 €							50 000 €	0 €						
Remplacement des enseignes en façade	150 000 €	0 €							150 000 €	0 €						
Renaturation parvis	350 000 €	0 €							350 000 €	0 €						
Création aire de jeux extérieure	350 000 €	0 €							350 000 €	0 €						
Etude étanchéité toiture	50 000 €	0 €							50 000 €	0 €						
Réparation infiltration auvent Sauternes	15 000 €	0 €							15 000 €	0 €						
Remplacement portes IS	80 000 €	0 €							80 000 €	0 €						
Nettoyage et mise en peinture enseigne parking dalle	70 000 €	0 €							70 000 €	0 €						
Vidéoprotection - ajout et remplacement caméras	35 000 €	18 015 €							35 000 €	18 015 €						
Remplacement deux travelators St émilion	290 000 €	149 263 €							290 000 €	149 263 €						
Remplacement barrière parvis Médoc	11 500 €	5 919 €							11 500 €	5 919 €						
Pose carport sur travelators Médoc et St Emilion	40 000 €	20 588 €							40 000 €	20 588 €						
Nettoyage et remise en peinture façades	200 000 €	200 000 €							200 000 €	200 000 €						
Renouvellement certification BREEAM IN USE	60 000 €	0 €							60 000 €	0 €						
Création sonorisation d'ambiance	230 000 €	0 €							230 000 €	0 €						
Nettoyage faces parking dalle et passerelles	12 000 €	12 000 €							12 000 €	12 000 €						
Réparation Rooftops	25 000 €	0 €							25 000 €	0 €						
Sécurisation de toiture	45 000 €	0 €							45 000 €	0 €						
Pose déstratificateurs	26 000 €	0 €							26 000 €	0 €						
Audit structure	5 000 €	5 000 €							5 000 €	5 000 €						
Changement des 4 roof tops	138 000 €	0 €									138 000 €	0 €				
Rénovation coursive boîtes aux lettres	10 000 €	10 000 €									10 000 €	10 000 €				
Rénovation et création ventilation local déchets	60 000 €	60 000 €									60 000 €	60 000 €				
Rénovation chaufferie	100 000 €	100 000 €									100 000 €	100 000 €				
Remplacement carrelage galerie	100 000 €	100 000 €									100 000 €	100 000 €				
Implantation écran digital	300 000 €	0 €									300 000 €	0 €				
Travaux suite audit énergétique	600 000 €	0 €									600 000 €	0 €				
Renaturation parvis	300 000 €	0 €									300 000 €	0 €				
Réfection étanchéité toiture	700 000 €	0 €									700 000 €	0 €				
Pose filtres UV sur verrières	15 000 €	15 000 €									15 000 €	15 000 €				
Mise en peinture claire toiture	100 000 €	100 000 €											100 000 €	100 000 €		
Remplacement carrelage galerie	100 000 €	100 000 €											100 000 €	100 000 €		
Remplacement carrelage galerie	50 000 €	50 000 €													50 000 €	50 000 €
Mise en peinture claire toiture	100 000 €	0 €													100 000 €	0 €
Total général	**9 385 562 €**	**1 799 208 €**	**315 143 €**	**40 000 €**	**633 000 €**	**0 €**	**2 744 919 €**	**688 129 €**	**3 019 500 €**	**536 079 €**	**2 323 000 €**	**285 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**	**150 000 €**	**50 000 €**

Document mis à disposition par SELARL CANELÉS BAILLARDRAN pour Madame Marie COURSIN dans le cadre de la plateforme

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA

Référence Unique du Mandat (RUM) :

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez (A) à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de

Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée :

Dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé

Sans tarder et au plus tard dans les 13 mois en cas de prélèvement non autorisé. Et vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Veuillez compléter les champs marqués *

Identification Du Débiteur :

Votre enseigne Canelés Baillardran **Site concerné** _____

Votre société WILL DISTRIBUTION

Votre nom *Nom et prénom du débiteur* WILL DISTRIBUTION

Votre adresse *N° et nom de la rue* 263 Rue Judaïque

Code postal 33000 *Ville* BORDEAUX

Pays France

Les coordonnées de votre compte

*Numéro d'identification internationale du compte bancaire – **IBAN** (Internation Bank Account Number) :*

FR76 1090 7000 7605 7216 7294 086

*Code international d'identification de votre banque – **BIC** (Bank Identifier code) :*

CCBPFRPPBDX

Nom du créancier CEETRUS France

I.C.S.

Identifiant Créancier SEPA : FR32ZZZ395873

N° et nom de la rue : 243 RUE JEAN JAURES

Code postal : 59491 *Ville* : VILLENEUVE D'ASCQ *Pays* : France

Type de paiement Paiement récurrent / répétitif [X] Paiement ponctuel [ ]

Signé à Lieu : Bordeaux Date : 20/06/2025

Signature(s) Veuillez signer ici :

Note : vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque

Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'oppositions, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUBRIN dans le cadre de la datarom CANELES BAILLARDRAN

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

BANQUE POPULAIRE
AQUITAINE
CENTRE ATLANTIQUE
BANQUE & ASSURANCE

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE
IBAN / BIC

Code Banque	Code Guichet	N° de Compte	Clé RIB
10907	00076	05721672940	86

Domiciliation / Paying Bank BPACA CAE GIRONDE

Destinataire du relevé
Space intended for the recipient

Identifiant international de compte bancaire

IBAN : FR76 1090 7000 7605 7216 7294 086

International Bank Account Number

Identifiant international de l'établissement bancaire

BIC : CCBPFRPPBDX

Bank Identification Code

Titulaire du compte / *Account holder*
SAS WILL DISTRIBUTION
263 RUE JUDAIQUE
33000 BORDEAUX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.
This statement is intended to be delivered to those of your creditors or debtors who have transactions posted to your account (credit transfer, invoice payments, etc.)

DocuSigned by:
Philippe BALLARDRAN
761A6EC0024443E...

Docusign Envelope ID: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC

RELEVES D'IDENTITE BANCAIRE

SOCIETE GENERALE

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE

TITULAIRE DU COMPTE

CEETRUS FRANCE
R MAL DE LATTRE DE TASSIGNY
59170 CROIX

DOMICILIATION : LILLE NORD ENTREPRISES (01100)

Banque	Guichet	N° de compte	Clé RIB
30003	**01100**	**00020555026**	**89**

Identification Internationale (IBAN)

IBAN FR76 3000 3011 0000 0205 5502 689

Identification internationale de la Banque (BIC)

SOGEFRPP

DocuSigned by:
Philippe BAILLARDRAN
761A6EC0024443E...

Document mis à disposition par SELARL FHBX
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: C5D1B9F7-6D8C-4B6A-BC90-19C247CA24DC
État: Envoyée
Objet: Signature du bail Commercial-BORDEAUX LAC-0263-BAILLARDRAN
Nom du site: BORDEAUX LAC
Nom de l'enseigne: BAILLARDRAN
Numéro du lot principal: 0263
Enveloppe source:
Nombre de pages du document: 220
Signatures: 13
Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 7
Paraphe: 0
direction commerciale sud ouest
directioncommercialesudouest@nhood.com
Signature dirigée: Activé
Adresse IP: 147.161.233.92
Horodatage de l'enveloppe: Activé
Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

Suivi du dossier

État: Original
21/05/2025 01:39:48
Titulaire: direction commerciale sud ouest
directioncommercialesudouest@nhood.com
Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Philippe BAILLARDRAN info@baillardran.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique	DocuSigned by: Philippe BAILLARDRAN 761A6EC0024443E...	Envoyée: 23/05/2025 01:16:19 Consultée: 23/05/2025 02:27:29 Signée: 23/05/2025 02:28:17

Détails du fournisseur de signature:
Type de signature: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Emetteur de la signature: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Sélection d'une signature : Style présélectionné
En utilisant l'adresse IP: 92.154.64.156

Localisation du fournisseur de signature: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Détails d'authentification
Détails de vérification d'identité:
ID de workflow: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Nom du workflow: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Description du workflow: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Méthode d'identification: ID électronique
Type d'identification électronique: FranceConnect
Identifiant unique de transaction: 01feb1cb-77bb-512b-80ec-7a53f10e665b
Pays ou région de la pièce d'identité: FR
Résultat: Réussi
Effectuée: 23/05/2025 02:27:11

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 23/05/2025 02:27:29
ID: e67d0de9-33d1-46f8-933d-239db3d6b56b

Aurélie VENTOSA aventosa@nhood.com RESPONSABLE COMMERCIALE CEETRUS Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique		Envoyée: 23/05/2025 02:28:22

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 01/12/2023 01:23:44
ID: b3c3ce69-87fa-408e-9777-fca254f1c65a

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COUREIN dans le cadre de la dématérialisation CANELÉS BAILLARDRAN

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage

Événements de livraison intermédiaire	**État**	**Horodatage**

Événements de livraison certifiée	**État**	**Horodatage**

Événements de copie carbone	**État**	**Horodatage**

Gestion locative

baux@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Mathieu ECHEVERRIA

mecheverria@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 25/07/2024 08:47:08
ID: e528fa20-ca0b-468c-b8b8-4966538a7ca5

Esther Monfort

emonfort@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 10/01/2025 01:00:18
ID: 4c3a46d3-3553-4ddf-a421-cfa8e81e2a0f

Baptiste PERICARD

bpericard@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 02/11/2023 05:05:41
ID: 9bde579b-fbb3-4141-ba8c-17e5842c3c08

Henri Gambart

hgambart@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 03/05/2024 04:06:18
ID: 73e75d38-4afe-43ac-9f99-7d0b44257078

CHYTIL Lukas

lchytil@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 25/08/2024 23:38:09
ID: e7f91d6d-885b-442b-be31-4ca0ab30a281

Marine Guyomarch

mguyomarch@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Événements de copie carbone	État	Horodatage

Non offerte par Docusign

Chloé DEDICKER

cdedicker@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Caroline DUQUESNE

cduquesne@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Juliette PRYEN

jpryen@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Sandrine GAUDEFROY

sgaudefroy@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 28/07/2024 01:10:51
ID: 345e16df-7e7e-4c5e-8490-383d0eb9998e

Myriam DANJOU

mdanjou@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Christophe Chmielinski

cchmielinski@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 30/11/2023 23:53:13
ID: 0d54e7f9-726e-4c5c-b104-50be09fb88c0

Sarah CAES

scaes@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 23/11/2023 02:49:58
ID: d09d7cb8-893f-47de-b4db-2cb481ccf564

Tuan NGUYEN

tnguyen@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 15/01/2024 00:32:39
ID: 11fd9bc4-2c79-486d-b6b6-b0cec8d4ed5c

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Événements de copie carbone	État	Horodatage

Lucile PETULLA

lpetulla@nhood.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	23/05/2025 01:16:20

Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

Document mis à disposition par SELARL PHB/
pour Madame Marie COURBIN
dans le cadre de la dataroom
CANELÉS BAILLARDRAN

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques créée le: 18/07/2023 06:17:01
Parties convenues: Philippe BAILLARDRAN, Aurélie VENTOSA, Mathieu ECHEVERRIA, Esther Monfort, Baptiste PERICARD, Henri Gambart, CHYTIL Lukas, Sandri

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Arkhineo (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie CONRAN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARDRAN

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Arkhineo:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: mlaune@nhood.com

To advise Arkhineo of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at mlaune@nhood.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Arkhineo

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to mlaune@nhood.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Arkhineo

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

Document mis à disposition par SELARL ENBY pour Madame Maëlle COURBIN dans le cadre de la dataroom CANELÉS BAILLARGEON

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to mlaune@nhood.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Arkhineo as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Arkhineo during the course of your relationship with Arkhineo.

Document mis à disposition par SELARL FHBX pour Madame Marie COURBIN dans le cadre de la plateforme CANOPEES BAILLARGUES